Bodenpreise, Eigentumswechsel und Grundverschuldung

in einigen Teilen Niederbayerns während der Jahre 1900—1910.

Von der

Staatswirtschaftlichen Fakultät der Königlichen Ludwig-Maximilians-Universität zu München

gekrönte Preisschrift

als

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

ihr vorgelegt

von

Jörgen Hansen.

Tag der Promotion: 10. Juli 1913.

Angenommen von der staatswirtschaftlichen Fakultät.
Referent: Geh. Hofrat Professor Dr. L. Brentano.

Die vollständige Arbeit erscheint in Band 148 Heft 1 der „Schriften des Vereins für Sozialpolitik".

Vorwort.

Im Juni 1910 wurde von der staatswirtschaftlichen Fakultät der Universität München für das Jahr 1910/11 folgendes Thema als Preisaufgabe gestellt: „Es soll für einen der acht Kreise des Königreichs Bayern die Bewegung der landwirtschaftlichen Güterpreise während der letzten zehn Jahre festgestellt und möglichst erklärt werden.“ Hinzugefügt war, daß die Fakultät den Preis auch erteilen würde, wenn die Feststellung nur für vier oder fünf aneinanderliegende Rentamtsbezirke eines Kreises erfolge, falls sie um so gründlicher stattfinde.

Die Aufgabe hat mein Interesse in hohem Maße erregt, und zwar erschien es mir als besonders interessant, einige Rentamtsbezirke in demjenigen Teile von Bayern, der mehr als alle anderen einen landwirtschaftlichen Charakter trägt, zum Gegenstand meiner Forschung zu machen, nämlich in Niederbayern.

Das Gebiet, zu dem die von mir behandelten Bodenverkäufe gehören, sind die Bezirksämter Regen (= Rentamtsbezirk Zwiesel) und Viechtach (27 bzw. 23 Gemeinden mit rund 56 000 bzw. 42 000 Hektar; je eine Gemeinde (Kirchdorf bzw. Viechtach) ist nicht bearbeitet worden), ferner der Amtsgerichtsbezirk Deggendorf bis auf die beiden Städte Deggendorf und Plattling (24 Gemeinden mit 25 868 Hektar), weiter die Osthälfte des Bezirksamtes Straubing (Bezirke Straubing I, III und IV nach Anordnung der „Saatenstands- und Ernteberichte“ des Kgl. Bayr. Statist. Landesamtes: 24 Gemeinden mit 26 204 Hektar: Aiterhofen, Amselfing, Eschelbach, Geltolfing, Grafling, Hailing, Hankofen, Irlbach, Ittling, Leiblfing, Metting, Niederharthausen, Niederschneiding, Oberpiebing, Oberschneiding, Obersunzing, Paitzkofen, Reissing, Riedling, Salching, Schambach, Schwimmbach, Straßkirchen, Wolferkofen), ferner die 10 links der Isar gelegenen Gemeinden des Bezirksamtes Landau a. d. Isar (14 216 Hektar: Altenbuch, Ganacker, Großpinning, Großköllnbach, Haidenkofen, Haidlfing, Lailing, Pilsting, Waibling, Wallersdorf) und endlich vom Bezirksamte Dingolfing 21 Gemeinden mit 21 957 Hektar (nämlich alle Gemeinden, die vollständig links der Isar liegen und außerdem Bubach, Englmannsberg, Mamming, Niederreisbach,

Poxau, Reisbach, Reith und Steinberg). Im ganzen sind dies 129 Gemeinden mit rund 186000 Hektar, also 17 % des Kreises Niederbayern oder 2,5 % des Königreichs Bayern (eine Fläche, die den Bodensee 3½ mal an Umfang übertrifft).

Aufgenommen sind rund 30000 Eigentumswechselfälle. Sie stammen im wesentlichen aus den Jahren 1900—1910. Für diese 11 Jahre sind, abgesehen von einigen unverwertbaren Ausnahmen, alle Besitzwechselfälle erhoben und bearbeitet. In den veröffentlichten Tabellen sind allerdings nur 25069 Fälle verwertet, und zwar 8849 von ganzen Anwesen und 16220 von Stückländereien. Einige miterhobene Preise für Anwesen aus der Zeit vor 1900 (etwa 3000) sind gar nicht bearbeitet. Bearbeitet, aber nicht in die Tabellen aufgenommen ist das für die Zeit von Januar bis Juli 1911 gewonnene Material (777 Fälle); es ist unvollständig und könnte deshalb leicht zu falschen Schlüssen über die Wirkungen des bayrischen Güterzertrümmerungsgesetzes vom August 1910 führen. Außerdem fehlen in den Tabellen einige Zwangsversteigerungen, Zwangsenteignungen, Abtretungen und ähnliche Fälle, auf die ich im Text noch kurz eingehen werde. Schließlich mußte eine Reihe von Fällen (etwa 300) ausgeschieden werden, in denen der Preis, die Fläche oder ähnliches nicht hatte ermittelt werden können.

Zur Erhebung des Materials haben mir in äußerst entgegenkommender Weise die Kgl. Bayr. Regierung von Niederbayern, Kammer der Finanzen, und das Kgl. Bayr. Finanzministerium, sowie das Kgl. Bayr. Justizministerium die Einsichtnahme der Grundsteuer- und Gefällskataster an den Kgl. Rentämtern und der Grundbücher an den Kgl. Amtsgerichten gestattet. Ihnen, sowie den übrigen Behörden, die mir die Einsicht in ihre Akten gestatteten, allen Beamten, die mir bei der Durchsicht des Materials behilflich waren, all den vielen Privatpersonen, welche mir über einzelne Verhältnisse in liebenswürdigster Weise Auskunft erteilt haben, meinen Freunden endlich, die mich bei der Fertigstellung der Tabellen unterstützt haben, sei hiermit mein herzlichster Dank ausgesprochen.

Für die Ausrechnung der Tabellen sind zur Vermeidung von Rechenfehlern eine Additionsmaschine und ein Rechenstab in umfangreichem Maße benutzt worden. Vereinzelte Fehler haben sich wohl trotzdem eingeschlichen. Eine größere Anzahl von Fehlern findet sich leider in den Tabellen V, VI, XII, XX und XXXII, die von einem Hilfsarbeiter ausgerechnet und nicht nachgeprüft sind. Da die Fehler erst sehr spät während der Drucklegung bemerkt wurden, konnten sie nicht mehr beseitigt werden.

Inhaltsverzeichnis.

Übersicht über die im Texte befindlichen Tabellen.

Die vollständige Arbeit enthält weiter als

Statistischen Anhang:

Die Zahlen in der inneren Seitenecke geben die Seiten des vollständigen Druckes in den „Schriften des Vereins für Sozialpolitik“ an. Die im Text enthaltenen Seitenverweisungen beziehen sich auf diese Seiten.

Erster Teil.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Erhebungsgebietes[1].

1. Dessen wirtschaftsgeographische Beschreibung.

Das in der vorliegenden Arbeit behandelte Gebiet zerfällt, ebenso wie der Regierungsbezirk Niederbayern, in die beiden Hauptteile nördlich und südlich der Donau. Südlich der Donau haben wir die durch das Isartal geteilte Hügelrückenzone des Alpenvorlandes, nördlich den Bayrischen Wald.

Zu dem südlichen, „Bezirke der Ebene" genannten Teil gehören alle Gemeinden aus den Rentämtern Dingolfing, Landau und Straubing und der südlich der Donau liegende Teil des Amtsgerichtsbezirkes Deggendorf[2]. Zu den „Waldbezirken" gehören die übrigen Deggendorfer Gemeinden und die sämtlichen Gemeinden der Ämter Regen-Zwiesel und Viechtach.

Beide Bezirke weisen in sich Verschiedenheiten auf. In den Bezirken der Ebene haben wir zunächst an der Donau entlang einen einige Kilometer breiten Strich (von der Donau bis etwa zur Bahnlinie Regensburg—Passau), der aus alluvialem Geschiebe mit Hochwasserablagerungen besteht und nur eine geringe Fruchtbarkeit besitzt. An ihn schließt sich

[1] Siehe dazu: Götz: Geographisch-historisches Handbuch von Bayern. München 1903; Bavaria, Landes- und Volkskunde des Königreichs Bayern: Niederbayern; Leythäuser: Wirtschaftliche und industrielle Rundschau im Gebiete des inneren Bayrischen Waldes. Passau 1906; Brem: Hausindustrie im Bayrischen Walde. München 1908; Untersuchungen über die wirtschaftlichen Verhältnisse in 24 Gemeinden von Bayern. München 1895; Die Jahresberichte des landwirtschaftlichen Kreisausschusses von Niederbayern, zum Teil gekürzt enthalten in den Beilagen zur Vierteljahrsschrift des bayrischen Landwirtschaftsrates; Handbuch des größeren Grundbesitzes in Bayern. München 1907; Berichte über die Wanderversammlungen des bayrischen landwirtschaftlichen Vereins: 1893 in Landshut, 1901 in Zwiesel, 1910 in Straubing. Endlich die Veröffentlichungen des Bayrischen Statistischen Landesamtes, insbesondere Heft 81 der Beiträge zur Statistik des Königreichs Bayern.

[2] Vgl. indessen S. 340, Anmerkung 1.

Tabelle I. **Die Boden-**

(Aus Heft 81 der Beiträge des König-

Bezirk	Landwirtschaftlich benutzte Fläche in % der Gesamtfläche aller Betriebe	Forstwirtschaftlich benutzte Fläche in % der Gesamtfläche aller Betriebe	Ackerland			Wiesen	
			ha	in % der landwirtschaftlich benutzten Fläche der Betriebe mit Ackerland	in % der landwirtschaftlich benutzten Fläche aller Betriebe	ha	in % der landwirtschaftlich benutzten Fläche aller Betr.
Deggendorf .	71,6	26,1	22482	63,1	62,7	12 642	35,4
Dingolfing .	74,7	23,6	20912	73,1	73,0	7 223	25,2
Landau an der Isar . . .	83,2	14,7	23065	77,3	77,0	6 451	21,5
Regen . . .	41,4	53,4	7791	47,4	46,8	8 638	51,9
Straubing .	89,2	9,0	30828	82,7	82,4	6 148	16,4
Viechtach .	48,9	46,6	9097	52,4	52,0	8 063	46,1
Regierungsbezirk Niederbayern .	72,4	25,1	461910	68,3	67,9	206 666	30,4

der vorzügliche „Gäuboden" an, der Niederbayern den Ruf der Kornkammer Bayerns verschafft. Dieser aus feinem Sand, kohlensaurem Kalk und Ton bestehende Lößboden erfüllt die ganze Donauebene von Regensburg an bis ungefähr an die Isar und zieht sich in keilförmiger Gestalt das Isartal weit hinauf, ungefähr bis an die Grenze zwischen den Bezirksämtern Landau und Dingolfing. Der Lößboden geht dann allmählich in den „Dunka-" oder „Dunkelboden" über, einen feinsandigen und kalkhaltigen, auch sehr guten Lehmboden, der sich im Isartal häufiger findet als der reine Lößboden. Je mehr man zur eigentlichen Hügelrückenzone des Alpenvorlandes emporsteigt, um so mehr findet sich ein mehr sandiger, durch zersetzte Lößlager verbesserter Boden, der sich auf den südlichen Teil von Straubing, die Nordwestecke von Landau und den nördlichen Teil von Dingolfing bis zum Einschnitte des Isartales erstreckt. Dieses Gebiet wird gegliedert durch das tiefe Aitrachtal mit seinen guten Wiesen[1]. Eine wesentlich schlechtere Bodenbeschaffenheit hat das Isarmoos, das sich an der Isar entlang zieht und sich flußaufwärts immer mehr verbreitert, bis es seine größte Ausdehnung im Dingolfinger Bezirk erreicht. Entstanden ist dies Sumpfmoor durch eine ungeheure Schotterablagerung und zu starke Gefällsminderung des

[1] Die Gemeinde Leiblfing in den „Untersuchungen über 24 Gemeinden" ist hier gelegen.

kultur.

lich Bayrischen Statistischen Landesamtes.)

Vom Ackerland ist bestellt mit													
Brotgetreide		Gerste		Hafer		Getreide überhaupt		Kartoffeln		Futterpflanzen		Brache	
ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
8270	36,9	2466	11,0	4723	21,1	15885	70,8	2162	9,6	2566	11,4	506	2,3
7247	34,7	3544	16,9	3669	17,5	14723	70,4	1714	8,2	2716	13,0	1064	5,1
7818	33,9	5420	23,5	2438	10,6	16082	69,7	1774	7,7	3043	13,2	1253	5,4
3116	40,0	17	0,2	1868	24,0	5051	64,8	1264	10,2	675	8,7	440	5,6
10079	32,7	7815	25,4	2337	7,6	20729	67,2	2632	8,5	4775	15,5	462	1,5
3913	43,0	31	0,3	2180	24,0	6172	67,8	1198	13,2	829	9,1	480	5,3
159543	34,5	60805	13,2	84116	18,2	311248	67,4	40473	8,8	54971	11,9	28866	6,2

oberirdischen wie des Grundwassers. Der kleine in die Bearbeitung hineingezogene Zipfel rechts der Isar trägt den allgemeinen Charakter der Hügelrückenzone mit ihrem sandigen Lehm- und lehmigen Sandboden, erhält aber ein besonderes Gepräge durch das einschneidende Vilstal mit seinen vorzüglichen Wiesen[1].

Entsprechend dieser Gestaltung ist die Benutzung des Bodens (vergleiche hierzu Tabelle I, die freilich nur Übersichten über ganze Bezirksämter gibt): Am nächsten an der Donau schlechte Wiesen und Weiden, mit Waldstrecken untermischt; auf dem Gäu- und Dunkelboden fast ausschließlich Ackerland mit hauptsächlichem Anbau von Gerste und Weizen, aber keine Gelegenheit zur Viehzucht; in den Gebieten der Hügelrückenzone ein guter Ackerboden mit gleichmäßigem Anbau aller Getreidearten, dazwischen ziemlich große Waldstrecken. Die Wiesen haben vor allem im Vilstale zu einer hoch entwickelten Viehzucht Gelegenheit gegeben, die die dortigen Bauern im Vereine mit Ackerbau und guten Waldbeständen zu begüterten Leuten macht. Im Isarmoosgebiete dagegen herrscht in jeder Beziehung ein kümmerlicher Wirtschaftszustand.

Die Siedelung ist meistens in mittelgroßen Ortschaften erfolgt, um die herum die Felder in der Regel in starker Gemenglage liegen.

---

[1] Die Gemeinde Schalldorf in den „Untersuchungen über 24 Gemeinden", die im Rottale liegt, würde ungefähr den Verhältnissen des Vilstales entsprechen.

Nur im Vilstale und in einigen Straubinger Gemeinden findet sich mehr das Einöden- und Weilersystem mit arrondierten Fluren, während im Landauer Bezirk einige besonders große Ortschaften vorhanden sind.

Überall ist die landwirtschaftliche Bevölkerung stärker vertreten als die gewerbliche (siehe Tabelle II), besonders im Bezirksamte Straubing, wo allerdings keine größeren Orte in den Durchschnitt hineingezogen sind.

Tabelle II. **Die Verteilung der Bevölkerung nach Berufen[1].**

Verwaltungsbezirk	Erhebungsjahr	Gesamtbevölkerung	Von je 100 der Gesamtbevölkerung gehören zu		
			A. Land- und Forstwirtschaft	B. Gewerbe und Industrie	C. Handel und Verkehr
Deggendorf	1907	38 184	63,7	17,2	9,0
	1895	37 398	66,7	17,2	7,1
	1882	36 502	68,4	17,3	5,7
Dingolfing	1907	22 485	66,0	15,6	6,6
	1895	22 431	65,2	17,0	6,5
	1882	22 426	65,6	18,0	5,8
Landau a. d. Isar .	1907	23 411	69,5	15,0	6,3
	1895	22 810	66,3	18,2	5,5
	1882	22 407	65,5	18,8	5,8
Regen	1907	28 191	51,8	30,4	7,5
	1895	25 735	55,0	28,2	7,9
	1882	24 763	57,7	26,9	6,8
Straubing	1907	22 699	76,0	11,0	3,6
	1895	22 116	78,1	10,9	3,7
	1882	21 576	78,2	10,9	2,4
Viechtach	1907	22 682	65,0	19,7	5,1
	1895	21 514	69,5	18,9	4,4
	1882	20 159	72,5	13,7	4,2
Regierungsbezirk Niederbayern . . .	1907	702 450	59,8	19,8	7,5
	1895	668 572	62,0	19,6	6,8
	1882	643 662	62,4	20,2	5,9
Königreich Bayern .	1907	6 598 168	40,3	33,3	11,6
	1895	5 779 176	45,8	31,0	9,8
	1882	5 268 761	50,9	28,3	8,3
Deutsches Reich . .	1907	61 720 529	28,6	42,8	13,4
	1895	51 770 284	35,8	39,1	11,5
	1882	45 222 113	42,5	35,5	10,0

Die Anwesen gehören überwiegend in die Klasse des mittel- und vollbäuerlichen Besitzes; in Straubing sind die großbäuerlichen Betriebe stark vertreten (siehe Tabelle III auf Seite 324).

[1] Siehe Heft 81 der Beiträge zur Statistik des Königreichs Bayern. Seite 3 u. 9.

Die Verkehrs- und Absatzverhältnisse müssen als günstig bezeichnet werden, da nur die Gegend des oberen Aitrachtales eine größere Entfernung von den Eisenbahnlinien aufweist, die parallel zur Donau und Isar von Passau nach Regensburg und von München durch den Bayrischen Wald nach Prag laufen.

Nördlich der Donau erhebt sich wuchtig der als Plateau-Bergland zu bezeichnende Bayrische Wald. Die hier behandelten Bezirke zeigen schon infolge ihrer Höhenlage, die bereits ein Gebirgsklima entstehen läßt, ganz andere Verhältnisse als das Flachland. Neben langen Winter- und Schneeperioden, die sich vom November, manchmal schon vom Oktober an bis in den April hinein erstrecken, macht vor allem der aus Gneis und Granit bestehende Boden, der auf der Oberfläche in einen hellen, grauen Sandboden verwittert, einen ausgedehnten Getreidebau unmöglich; auch durch die außerordentliche Welligkeit des Bodens wird dieser sehr erschwert.

Bei einer eingehenden Betrachtung finden sich auch im Waldgebiete wirtschaftlich verschiedene Bezirke; und zwar treten deren Grenzen im allgemeinen nicht so scharf hervor wie in der Ebene, aber die einzelnen Teile folgen so aufeinander, daß die einzelnen Anwesen nur verhältnismäßig gute oder verhältnismäßig schlechte Böden haben, während die Höfe in der Ebene meistens aus guten und schlechten Ländereien bestehen.

Im Osten bei der Landesgrenze im Bezirke Regen beginnend, haben wir zunächst einen großen, ganz aus Granit aufgebauten und ganz mit Wald bestandenen Gebirgszug. Darauf folgt nach Westen eine allgemeine Abdachung, wo Tal und Hügel ohne bestimmte Gliederung abwechseln und ebenso auch Wald, Wiese und Ackerländereien. Der Ackerboden besteht aus tonigem Sand, der nach Norden, dem Bezirke Viechtach zu, etwas mehr in tonigen Lehm übergeht. Vielfach findet sich auch mooriger Grund, der besonders die Wiesen in einen arg versumpften Zustand geraten läßt[1]. In Viechtach finden sich im Osten und Süden ähnliche Verhältnisse, wie in den benachbarten Teilen Regens. Nach Nordwesten zu senkt sich dann das Gebiet, und zugleich macht der Sand in der obersten Erdschicht immer mehr einem sandigen Lehmboden Platz; daher ist auch der Anteil des Roggens an der Getreidebaufläche hier viel größer als in den übrigen Teilen des Waldes; es zeigt sich sogar eine verhältnismäßig große Weizenbaufläche. Auch treten Wald und Wiesen mehr hinter dem Acker zurück, so daß verhältnismäßig günstige

[1] Diesem Gebiete ist die Gemeinde Zell in den „Untersuchungen aus 24 Gemeinden“ entnommen.

Tabelle III.

Die landwirtschaftlichen Betriebe nach ihrer Größe (Klein-,

Bezirk	Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe						Landwirtschaftlich benutzte Fläche überhaupt
	überhaupt	hiervon mit einer landwirtschaftlich benutzten Fläche von					
		unter 2 ha	2 bis 5 ha	5 bis 20 ha	20 bis 100 ha	100 ha und mehr	ha
Deggendorf . .	4949	1228	1523	1868	327	3	35761
Dingolfing . .	3264	775	802	1322	363	2	28661
Landau a. d. Is.	3028	584	803	1252	384	5	29942
Regen	2770	988	846	763	171	2	16651
Straubing . .	3068	508	660	1395	491	14	37397
Viechtach . . .	2780	900	853	836	191	—	17499
Regierungsbezirk Niederbayern . . .	85520	21947	21926	29836	8751	60	680218
Königreich Bayern . . .	669911	241642	162431	224640	40663	535	4239237
Deutsches Reich	5736082	3378509	1006277	1065539	262191	23566	31834874

Wirtschaftsbedingungen vorhanden sind. Der Deggendorfer Anteil an den Waldbezirken zeichnet sich zum größten Teile nicht sehr vor dem Nachbargebiete Regen aus, doch öffnen sich nach Süden zu mehrere Täler mit sonnigen, obstreichen Hängen und besserem Ackerboden.

Der Bodenbeschaffenheit entspricht die Bodenbenutzung. Am besten gedeiht der Hafer. Der gleichfalls verbreitete Roggenbau müßte bei einer rationelleren Bewirtschaftung etwas eingeschränkt werden. Weizen findet sich nur an wenigen günstig gelegenen Stellen, Gerste bildet die Ausnahme. Viel mehr als für Getreide bietet der Boden für kräftigen Waldwuchs eine gute Zusammensetzung, und dementsprechend nehmen im Bezirke Regen die zur Forstwirtschaft benutzten Flächen den größten Teil der Gesamtfläche ein [1]. Weiter lassen die vielen kleinen Gebirgsbäche in Tälern und Mulden große Wiesenflächen entstehen, deren Anteil an der landwirtschaftlich benutzten Fläche den des Ackerbodens fast überall übersteigt (siehe Tabelle I).

[1] Der Waldreichtum in Verbindung mit der Abgeschiedenheit und geringen allgemeinen Entwicklung dieser Gegend bedingen eine sehr weitgehende Verwertung des Holzes für den Bau der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die in der Ebene regelmäßig zum größten Teile aus Ziegelsteinen erbaut sind.

Mittel-, Großbetrieb) nach der Betriebszählung von 1907 [1].

Von 100 Betrieben entfallen auf die Größenklasse von					Von 100 ha landwirtschaftlich benutzter Fläche treffen auf die Größenklasse von				
unter 2 ha	2 bis 5 ha	5 bis 20 ha	20 bis 100 ha	100 ha und mehr	unter 2 ha	2 bis 5 ha	5 bis 20 ha	20 bis 100 ha	100 ha und mehr
24,8	30,8	37,7	6,6	0,1	3,2	14,2	51,3	30,1	1,2
23,7	24,6	40,5	11,1	0,1	1,9	9,6	46,3	40,9	1,3
19,3	26,5	41,3	12,7	0,2	1,7	9,3	41,3	45,6	2,1
35,7	30,5	27,5	6,2	0,1	5,3	16,3	47,5	28,6	2,3
16,6	21,5	45,5	16,0	0,4	1,0	6,2	37,3	48,1	7,4
32,4	30,7	30,1	6,8	—	5,5	15,6	50,4	28,5	—
26,6	26,6	36,1	10,6	0,1	2,7	10,7	45,5	39,7	1,4
36,1	24,2	33,5	6,1	0,1	3,9	12,9	52,2	28,8	2,2
58,9	17,5	18,6	4,6	0,4	5,4	10,4	32,7	29,3	22,2

Die Landwirtschaft allein könnte in diesen, von der Kultur ganz entlegenen und zurückgebliebenen Gegenden ihre Bewohner nie ernähren. Diese können ihr Leben nur notdürftig mit Hilfe gewerblicher Tätigkeit fristen, die durch das Zusammentreffen von großen Holzvorräten und guten Wasserkräften und ähnlichen begünstigt wird. Der ganze dortige Menschenschlag ist unterernährt und, allerdings wohl auch infolge langer Inzucht, sehr klein. Eine sehr gute Verdienstquelle bieten auch die zahlreichen Beeren und Pilze des Waldes, in dem ein „Forstzwang" nicht besteht, in dem also jeder ohne besondere Erlaubnis überall das Recht zur Beeren- und Pilzernte hat. Mit diesen Darlegungen steht es im Einklang, daß die Bevölkerung in stärkerem Maße als in den Bezirken der Ebene in Industrie und Handel tätig ist (siehe Tabelle II) und daß der Anteil der landwirtschaftlichen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung im Bezirksamte Regen weit hinter dem des Regierungsbezirkes Niederbayern bleibt. In der Industrie herrschen aber Kleinbetrieb und Heimarbeit vor, und so ist es trotz ihrer Verbreitung bei der

[1] Siehe Heft 64 der Beiträge zur Statistik des Königreichs Bayern, Seite 20 ff. und Seite 34.

abgelegenen Lage des Gebietes begreiflich, daß die Zustände vielfach noch etwas rückständig sind und daß die Sitten in starkem Maße ihren patriarchalischen Charakter behalten haben.

Aus den Zahlen der landwirtschaftlichen Betriebsstatistik für die Waldbezirke (siehe Tabelle III) scheint hervorzugehen, daß eine recht große Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe zu den unteren Größenklassen gehört; tatsächlich sind aber viele von ihnen größere Bauernhöfe, zu denen außer der landwirtschaftlich benutzten Fläche große Waldstrecken gehören, die bei der Betriebsstatistik nicht berücksichtigt sind. Was die Ansiedelungsweise angeht, so sind im Walde im allgemeinen die Einöden und Weiler mit arrondiertem Besitz häufiger, besonders im Viechtacher Bezirke, am wenigsten im Amte Regen, wo sich zum Teil Parzellen von winzigem Umfang in äußerster Gemenglage finden.

Der Bayrische Wald wird durch die Eisenbahn von München über Eisenstein nach Prag durchschnitten, von der sich zwei Kleinbahnen nach Viechtach und Grafenau abzweigen. Diese Bahnlinien entsprechen sehr wenig den Bedürfnissen, da die sämtlichen Landesprodukte zum größten Teile nach Norden, nach dem Rheinlande und Sachsen wandern, wohin sie nur auf dem großen Umwege über Regensburg gebracht werden können. Vor allem aber berührt die Eisenbahn nur einen kleinen Teil des Waldes. Nur eine große Waldbahn, die parallel zur böhmischen Grenze liefe, würde den Verhältnissen Genüge leisten können. Die Zahl der gut gepflegten Wege ist gleichfalls vermehrungsbedürftig.

Eine besondere Stellung nehmen die Ortschaften und Gemeinden mehr städtischen Charakters ein. Von diesen sind in den Bezirken der Ebene besonders zu nennen die Orte Schaching, Helfkam (Gemeinde Schaching) und Metten (Gemeinde Metten) und die Gemeinde Reisbach. Die beiden ersten Orte sind Vororte, zum Teil sogar Villenkolonien der Stadt Deggendorf (gegen 10 000 Einwohner). Metten ist Sitz eines Klosters mit einer höheren Schule und Reisbach ein wichtiger Marktort für das Vilstal.

In den Waldbezirken tragen einen mehr städtischen Charakter die Gemeinden Regen und Zwiesel und die Orte Ruhmannsfelden, Eisenstein und Bodenmais in den Gemeinden gleichen Namens. Regen und Zwiesel sind Marktorte und Sitze mehrerer Behörden; auch haben beide, vor allem Zwiesel, einen nicht unbedeutenden Fremdenverkehr. In Bodenmais, das, am Fuße des Arbers gelegen, gleichfalls Fremdenverkehr hat, befindet sich ein staatliches Bergwerk mit etwa 100 Arbeitern. Eisenstein ist Grenzstation und übt starke Anzugskraft auf

Sommerfrischler aus. Ruhmannsfelden endlich hat als kleinerer Marktort eine gewisse Bedeutung [1].

2. Der Stand der Landwirtschaft im Erhebungsgebiet.

In den Bezirken der Ebene sowohl wie in denen des Waldes werden weder die günstigen Wirtschaftsbedingungen genügend ausgenutzt, noch wird das richtige Verfahren angewendet, um aus den schlechten Böden bessere Ergebnisse herauszubringen.

Fast überall herrscht, durch die Gemenglage der Fluren bedingt, eine oft nur wenig verbesserte Dreifelderwirtschaft. In vielen Gegenden tritt kulturhindernd noch der Bifangbau auf, der mit seinen langen, schmalen, in der Mitte aufgehäuften Beeten, zwischen denen die Saaten in den Furchen meist ersticken und verfaulen, nach sachkundigen Berechnungen zur Folge hat, daß die Getreidemenge auf einem Hektar um ein Drittel hinter dem möglichen Ernteertrag zurückbleibt. Besonders im Walde, wo man in besonders starkem Maße Bifangbau treibt und die Bifange sehr hoch und parallel zum Berge pflügt, zeigen sich die schädlichen Folgen dieser Anbauweise.

Die Bearbeitung des Bodens läßt viel zu wünschen übrig. Die alten deutschen Holzpflüge mit eiserner Pflugschar werden, wiederum vor allem in den Waldbezirken, noch viel benutzt, es finden sich noch vielerorts ganz primitive Eggen, und zur Einführung der Drillmaschinen müssen große Anstrengungen gemacht werden. Die Düngung ist auch nicht vollkommen, da fast nirgends eine wirtschaftliche Sammlung des Düngers erfolgt. Die Anwendung von künstlichen Düngemitteln hat allerdings — besonders infolge der Tätigkeit der Bauernvereine usw. — stark zugenommen, aber der Boden in den Waldbezirken bedarf noch einer weit ausgedehnteren Zufuhr von Kalk (Thomasmehl). Die Saatgutauswahl muß vielfach nicht genügend sorgfältig sein, wenn noch Fälle möglich sind, in denen Abputzgetreide zur Aussaat benutzt wurde [2]. Sehr häufig wird auch der Fehler gemacht, daß Weizen und Roggen nach Hackfrüchten gebaut wird, statt nach Klee.

Der Viehstapel (siehe Tabelle IV) besteht zum größten Teile aus Rindvieh, das besonders in den Waldbezirken mit ihrem großen Wiesenreichtum sehr zahlreich ist; im Verhältnis zu der nutzbaren Fläche mögen sogar hier wie auf der Ebene zu viele Tiere gehalten werden.

---

[1] Vgl. zu dieser Übersicht Seite 340 Anm. 2.

[2] Jahresbericht des landwirtschaftlichen Kreisausschusses von Niederbayern und Bericht über die Wanderversammlung des bayrischen landwirtschaftlichen Vereins in Straubing 1910.

Tabelle IV.

Der Viehstand.

(Heft 81 der Beiträge S. 130 ff.)

Bezirk	Zahl der				Auf 100 ha landwirtschaftl. benutzte Fläche treffen				Von 100 Rindern sind Kühe
	Pferde	Rinder	Schafe	Schweine	Pferde	Rinder	Schafe	Schweine	
Deggendorf	3585	33117	710	15035	10,0	92,6	2,0	42,0	49,4
Dingolfing	3080	23733	2014	12611	10,7	82,8	7,0	44,0	48,2
Landau an der Isar .	3517	26448	2001	16514	11,7	88,3	6,7	55,2	45,1
Regen . .	3851	17028	921	2928	5,1	102,3	5,5	17,6	40,6
Straubing	5219	29472	605	20738	14,0	78,8	1,6	55,5	45,0
Viechtach .	1144	19646	1671	1930	6,5	112,3	9,5	11,0	43,1
Regierungsbezirk Niederbayern	72847	609743	67882	308134	10,7	89,6	10,0	45,3	47,6
Königreich Bayern .	339517	3561139	770345	1702256	8,0	84,0	18,2	40,2	—
Deutsches Reich . .	3491103	19976209	8921620	18865751	11,0	62,7	28,0	59,3	—

Aufzucht und Milchwirtschaft wird wenig getrieben; große Bedeutung hat aber die Zugkraft der Ochsen und zwar besonders im Walde, wo die Pferde sehr wenig zahlreich sind; hier sucht man auch fast überall sich Einnahmen aus der Viehmästung zu verschaffen. Die Mast und noch weniger die Aufzucht von Schweinen hat sich noch lange nicht genügend eingebürgert, in den Waldbezirken spielt sie eine auffallend geringe Rolle.

Die Viehhaltung und die Wiesenkultur steht durchaus nicht auf der Höhe der Zeit. „Es ist nicht lange her, seitdem man in Niederbayern von einer eigentlichen Viehzucht reden kann[1]." Diese Worte sind mehr als wahr. Die Verjüngung des Viehstandes geschah und geschieht durch zu junge und fehlerhafte Stiere. Die guten werden des lockenden Preises halber verkauft. Die Aufzucht der Kälber, von denen wieder die besten früh verkauft werden, erfolgt mit wenig Milch. Dann ist der gesamte Viehbestand im Walde wie auf der Ebene in kleinen, niedrigen Ställen untergebracht; die winzig kleinen Fenster, deren Löcher man häufig mit Mist verstopft sieht, können nur wenig Licht und Sonne in die überwarmen Räume bringen, in denen die

[1] Aus dem Berichte über die Wanderversammlung des bayrischen landwirtschaftlichen Vereins 1902 in Zwiesel.

Reinlichkeit auch nicht auf den ersten Blick zu sehen ist. Bewegung erhalten die Kühe nur im Herbst auf der Stoppelweide.

Und nun das Futter dieser Tiere; in der Ebene, wo dem Landwirt nur wenig oder gar keine Wiesen zur Verfügung stehen und das wenig vorhandene Heu den Pferden aufgespart werden muß, kann ja für das Rindvieh zur Sommerfütterung Grünfutter gebaut werden; im Winter aber erhält es nichts als Stroh und wieder Stroh, das nur in seltenen günstigen Fällen durch Kraftfuttermittel nahrhafter gemacht wird. Es ist klar, daß diese „Düngermaschinen" ziemlich ausgehungert in den Frühling hineinkommen. In trockenen Jahren muß Vieh verschleudert und späterhin der Bestand durch teure Zukäufe wieder auf die gewöhnliche Anzahl gebracht werden.

In den Bezirken links der Donau ist der Wiesenreichtum zwar groß, aber diese Wiesen sind bis auf wenige Ausnahmen versumpft und überwässert. Der Stallmist reicht ja in den seltensten Fällen aus, um die Äcker zu düngen, und die Jauche fließt aus den in der Nähe des Hauses primitiv angelegten Düngergruben überall hin und findet nur nicht im Wirtschaftsbetriebe Anwendung; höchstens läßt man sie auf die unmittelbar am Hause gelegenen „Pointwiesen" laufen, auf denen dann infolge von Stickstoffübersättigung bittere Pflanzen wachsen. Die übrigen Wiesen müssen sich mit einem solchen Übermaß von Wasser behelfen, daß zuletzt die Binsen ihre häufigsten Pflanzen werden[1].

Auch die Waldwirtschaft ist durchaus nicht irgendwie geregelt. Man überläßt den Wald ziemlich sich selbst und schlägt soviel Holz heraus, wie es der in der Wirtschaft augenblicklich fehlende Geldbetrag gerade erfordert.

Als Ergebnis dieser Betrachtungen muß festgestellt werden, daß noch sehr viele Verbesserungen gemacht werden können und müssen. Es muß freilich auch anerkannt werden, daß in dem verflossenen Jahrzehnt, besonders seit 1905 schon viele Fortschritte gemacht worden sind[2].

[1] In einem Gedichte „An mein Odelfaß", enthalten in dem Programm des landwirtschaftlichen Bezirkvereins Regen für einen landwirtschaftlichen Kurs in Kirchberg am 28./29. 8. 1907, wird ganz treffend gesagt:

Die volle Grube hilft mir halb,
Wenn gleich beim Dorf die Wiesen
Ersticken gar im Überfluß,
Doch andere hungern müssen.

[2] Siehe die Jahresberichte des landwirtschaftlichen Kreisausschusses von Niederbayern und Bericht über die Wanderversammlung des bayrischen landwirtschaftlichen Vereins 1910 in Straubing.

Zweiter Teil.

Zur Methode der Statistik.

1. Die Quellen für das Material und dessen Aufnahme.

Mit Rücksicht auf die Verschiedenartigkeit der in Betracht kommenden Verhältnisse in den einzelnen Bundesstaaten sind zunächst einige Angaben über die Einrichtung der Akten erforderlich, aus denen das Urmaterial geschöpft ist. Es kamen für die Preis- und Eigentumswechselstatistik die Kataster und für die Verschuldungsstatistik das Grundbuch in Betracht.

Das bayrische Katasterwesen beruht auf dem Grundsteuergesetz vom 15. August 1828/19. Mai 1881 und den dazu erlassenen Verordnungen. Die Kataster sind Parzellarkataster und nach Steuergemeinden angelegt. Sie bestehen aus je einem Urkataster, einem Flächenrepertorium und den Partialheften.

Das Urkataster enthält auf Personalfolien — regelmäßig auf einem Blatte — eine Zusammenstellung der sämtlichen Ländereien der verschiedenen Landbesitzer einer Gemeinde unter Angabe der einzelnen Plannummern mit ihrer Größe in Hektar und Tagwerk (1 Tagwerk = 0,341 Hektar), ihrer Steuerverhältniszahl, Kulturart, Bonitätsklasse und dem Erwerbstitel. Im Flächenrepertorium sind alle Parzellen nach der Reihenfolge ihrer Plannummern zusammengetragen mit der Bemerkung, bei welchem Katasterblatt sie zu finden sind. Die Partialhefte, die für jedes Folium des Urkatasters angelegt werden, dienen zwecks Richtighaltung der Kataster zur Fortschreibung aller Veränderungen, die den Bestand dieses Blattes berühren, und von denen hier nur die Eigentumsänderungen zu betrachten sind.

Alle Liegenschaftsverträge werden in Bayern vor dem Notar abgeschlossen. Dieser übermittelte früher die Änderungen unmittelbar an das Rentamt. Seit der Vollendung der Grundbuchanlegung (1. Mai 1905) setzt das Grundbuchamt auf Grundlage der bei ihm eingereichten Notariatsurkunden das Rentamt von den Eigentumsveränderungen in Kenntnis. Zu deren Übermittlung dienten und dienen Umschreibverzeichnisse, deren Form sich seit dem 1. Mai 1905 gegen früher et-

was verändert hat, deren Inhalt aber derselbe geblieben ist. In diese trägt das Amtsgericht und trug früher der Notar ein: den Namen, oft auch Stand und Wohnort der alten und neuen Grundstückseigentümer, die genaue Bezeichnung des Grundstücks, das einen neuen Eigentümer erhalten hat, und den Erwerbstitel mit Angabe des Erwerbspreises und des Tages der Beurkundung, seit 1905 auch Datum und Seite der Grundbucheintragung. Das Rentamt fügt noch die dazu gehörenden Angaben über Steuerverhältniszahl, Bonitätsklasse, Kulturart und Bodenzinsbelastung in die Umschreibeverzeichnisse hinein, und auf dieser Grundlage erfolgt dann die Namensumschreibung der Anwesen, bzw. die Ab- und Zuschreibung der Stückländereien in den Partialheften, die zur Aufnahme der erwähnten Angaben eingerichtet sind; nur die Angaben über die Bodenzinse werden in besonderen Gefällskatastern entsprechend behandelt.

Für den Eigentumswechsel ganzer Anwesen und für die Zertrümmerungsverkäufe von Stückländereien habe ich mich an das Urkataster und die Partialhefte gehalten, weil der für eine Eigentumswechselstatistik erforderliche Überblick über die Geschichte der einzelnen Anwesen sich nur auf diese Weise ergibt und sonst auch nicht das Schicksal der sämtlichen Parzellen eines zertrümmerten Anwesens und damit die Rohgewinne der Güterhändler (Anhang D) hätten festgestellt werden können. Die Aufnahmetätigkeit wurde dadurch erschwert, daß die Felder einer großen Anzahl von Anwesen über die Gemarkungen mehrerer Gemeinden und manchmal sogar Rentamtsbezirke verteilt liegen und dann die Gesamtfläche eines verkauften Anwesens mühsam aus den Katastern der sämtlichen Gemeinden zusammengesucht werden mußte[1].

Die Einrichtung des in Niederbayern am 1. Mai 1905 vollständig angelegten Grundbuches mit seinem Bestandsverzeichnis und den drei Abteilungen setze ich als bekannt voraus, da es von dem der anderen größeren Bundesstaaten nicht wesentlich abweicht. Die bis 1905 bestehenden Pfand- und Hypothekenbücher beruhten zwar auf anderen rechtlichen Grundlagen und hatten keine zweite Abteilung; diese Unterschiede haben aber keine wesentlichen Schwierigkeiten oder Ungenauigkeiten verursacht. Auf einige Folgen des Überganges von dem einen zum andern System werde ich später zurückkommen.

---

[1] In einigen Fällen mögen Nebenbesitzungen übersehen sein; einige Fälle, wo die Eingehörungen nicht festgestellt werden konnten, sind für die Durchschnittsberechnung nicht verwertet worden.

Die Auffindung der verkauften Grundstücke zwecks Feststellung ihrer Belastung wurde bei den Fällen vor 1905 durch die zum Grundbuch gehörenden Personal- und Realregister, bei späterem Eigentumswechsel durch die in den Umschreibverzeichnissen enthaltenen Hinweise auf das Grundbuch ermöglicht.

Aus den geschilderten Quellen wurden die Daten der einzelnen Eigentumswechselfälle auf Zählstreifen eingetragen [1], deren Anordnung nachfolgend wiedergegeben ist.

Siehe die Tabellen Seite 333 und 334.

2. Die Angaben über die Preise und ihre Zusammenstellung [2].

Aufgabe der Bodenpreisstatistik wie jeder Preisstatistik ist es, aus einer Reihe von Einzelfällen Mittelwerte zu gewinnen und dann die Durchschnittspreise zeitlich verschiedener Reihen zu vergleichen [3]. Es müssen aber zunächst die Einzelpreise einwandfrei bekannt, d. h. die verkaufte Fläche und der dafür gezahlte Preis genau festgestellt sein, da es sich bei den Bodenpreisen um zusammengesetzte Reihen [4] handelt, bei denen erst die Kenntnis der Verkaufssummen und des Verkaufsgegenstandes „einen vollen statistischen Aufschluß bietet". Aber schon hier tauchen Schwierigkeiten auf.

Zunächst zur Bestimmung der Fläche:

Viele größeren Anwesen im Bayrischen Walde haben ein Gemeinderecht d. h. ein Nutzungsrecht an einer Allmende, und da es vorkommt,

---

[1] Bei Beginn der Arbeit wurden sie fortlaufend auf größeren Bögen abgeschrieben in der Reihenfolge, wie sie sich in dem Kataster fanden. Bei der weiteren Bearbeitung mußten sie aber anders geordnet werden, und um die dabei entstehenden Schreibereien zu vermeiden, ging ich zu den Zählstreifen über.

[2] Ich verweise für die beiden folgenden Abschnitte auf Kollmann: Über die Statistik der Bodenpreise im allgemeinen und die Kaufpreise des Grundeigentums im Großherzogtum Oldenburg von 1866—1893, Tübingen 1893, eine Arbeit, der ich viel Anregung verdanke, auf die nach ihm zitierten Ausführungen Engels in der fünften Sitzungsperiode des Internationalen Statistischen Kongresses in Berlin 1863 Bd. I. S. 81—85, auf die Verhandlungen des deutschen Landwirtschaftsrates 1902, abgedruckt in dessen Archiv 26. Jahrg. 1902 S. 238 ff., auf Zimmermann, Zur Frage der Besitzwechsel-, Hypothekar- sowie Bodenpreis- und Bodenwertstatistik, Zeitschrift f. d. ges. Staatswissenschaft. Tübingen 1904 und auf die Ausführungen in den Beiträgen zur Statistik des Grundeigentums, Zeitschrift des Kgl. Sächs. Statist. Bur. Jahrg. XXXVIII 1892 S. 66. ff. und Jahrg. XXXIX 1893 S. 150 ff.

[3] Ein Verfahren, das auf anderer Grundlage lediglich zur Feststellung der Bewegung der Bodenpreise dient, soll später besprochen werden (s. S. 367 ff.).

[4] v. Mayr: Statistik und Gesellschaftslehre Bd I. Freiburg 1895 S. 89.

1. Anordnung eines Zählstreifens für den Eigentumswechsel von Anwesen [1].

Steuergemeinde, Hausnummer und Ortschaft (Grundbuchblatt)	Name und Stand des alten und des neuen Eigentümers	Art des Eigentumswechsels	Größe ha	Steuerverhältniszahl	Bodenzinsbelastung	Tag der Beurkundung	Preis für die Immobilien ℳ	Preis für das Mobiliar ℳ	Brandversicherungssumme ℳ	Zur Zeit des Eigentumswechsels bestehende Schulden ℳ	Gelegentlich des Eigentumswechsels hinzukommende Schulden ℳ	Angaben [2] über den vorhergehenden Eigentumswechsel	Bemerkungen [3]

[1] Die wirklichen Zählstreifen haben keinen Vordruck oder Kopf gehabt: die einzelnen Angaben sind lediglich auf den entsprechenden Platz gesetzt.

[2] Fiel der vorhergehende Eigentumswechsel in die Zeit nach 1900, dann wurde hier nur ein kurzer Hinweisvermerk gemacht, lag er vor 1900, so wurden Eigentumswechselart, Größe, Preis und Zeit notiert. Dies ist jedoch für fast keinen Bezirk vollständig geschehen, da das Durchstöbern der alten Kataster neben den vielfach renovierten Katastern im Verhältnis zu den Ergebnissen zu zeitraubend gewesen wäre. Da außerdem noch andere technische Schwierigkeiten auftauchten und eine genaue Verschuldungsstatistik für die Waldbezirke für die Zeit vor 1900 kaum erreichbar erschien, so sah ich — zugleich auch mit Rücksicht auf die zur Verfügung stehende Zeit — von dem Plane ab, eine Darstellung der Preise vor 1900, nach Jahrzehnten oder nach Jahrfünften geordnet, als Einführung in die Preisbewegung nach 1900 zu geben. Die notierten Angaben waren aber von Bedeutung für die Beantwortung der Frage, wie lange ein Anwesen durchschnittlich bei einem Besitzer bleibt (s. S. 390–392). Bei Stückländereien (Zählstreifen II) kam übrigens ein mehrfacher Eigentumswechsel ein und derselben Parzelle für sich allein fast nie vor.

[3] Diese Spalte diente für einen kurzen Vermerk über die Hauptkulturart des Anwesens, gegebenenfalls über das Vorkommen eines Gewerbebetriebes, das Vorhandensein eines Nebenbesitzes in Nachbargemeinden, wenn möglich auch über die Ursachen zum Eigentumswechsel und etwaige Besonderheiten.

2. Anordnung eines Zählstreifens für den Eigentumswechsel von Stückländereien.

Steuergemeinde, Name und Stand des Käufers und Verkäufers mit Angabe ihrer Haus- oder Besitznummer (Grundbuchblatt)	Art des Eigentumswechsels	Größe	Kulturart	Bonitätsklasse	Steuerverhältniszahl	Bodenzinsbelastung	Tag der Beurkundung	Preis	etwa bestehende oder aus Anlaß des Eigentumswechsels hinzukommende Schulden	Bemerkungen
		ha						ℳ	ℳ	

daß umfangreiche Ländereien nur einer kleinen Anzahl von Berechtigten zustehen, so war in solchen Fällen zu erwägen, ob nicht ein verhältnismäßiger Teil der Allmende als zum Bestande des Anwesens gehörig hinzuzurechnen war. - Mit Ausnahme einiger ganz krasser Fälle, in denen auch eine Aufteilung der Ländereien tatsächlich vorgenommen war, ist dies jedoch nicht geschehen, da die Allmende in der Regel aus schlechtem Boden besteht und schlecht bewirtschaftet ist. Ihre Berücksichtigung hätte daher die betreffenden Anwesen im Verhältnis zu anderen Anwesen der errechneten Größe als zu billig erscheinen lassen und eine größere Fehlerquelle enthalten als ihre Nichtberücksichtigung; außerdem wäre die Durchführung dieses Grundsatzes praktisch zu schwierig gewesen.

Noch größere Schwierigkeiten bietet die genaue Bestimmung des Preises. Der von den Parteien angegebene Preis muß mit Mißtrauen betrachtet werden, da es sehr häufig vorkommen mag, daß die Werterklärungen zum Zwecke der Steuerhinterziehung falsch abgegeben werden. Dies bezieht sich zunächst auf die Höhe der Preise an sich. Man kann aber annehmen, daß die Verschleierung der wirklichen Preise innerhalb der verschiedenen Eigentumswechselarten[1] in den einzelnen Fällen ziemlich gleichmäßig gewesen ist; sie dürfte daher wohl für die absolute Preishöhe eine gewisse Fehlerquelle

[1] S. darüber unten S. 348 ff.

enthalten, nicht aber für den Vergleich der Mittelwerte mehrerer Jahre, auf den es hier im wesentlichen ankommt.

Weiter ist die Stempelgebühr für den Umsatz des Mobiliars (3 ‰ des Wertes[1]) niedriger als für den von Grundstücken (2 % des Wertes[1])[2]. Da ist es nicht unwahrscheinlich, daß in einer Reihe von Fällen der Wert des Beweglichen im Verhältnisse zu dem des Unbeweglichen zu hoch angesetzt, d. h. der reine Bodenpreis zu niedrig angegeben wird. Eine solche oder umgekehrte falsche Bemessung der Boden- und Inventarwerte kann aber auch unabsichtlich geschehen, da eine genaue Abgrenzung dazwischen vielfach unmöglich ist und der Bauer seinem Käufer keine derartig spezifizierte Rechnung vorlegt. In vielen Fällen ist andererseits der Wert des Mobiliars überhaupt nicht ausgeschieden, und dann ist es stets ungewiß, ob kein Inventar beim Hofe war, ob dessen Ausscheidung unterblieben ist, weil sie doch nur eine geringe Gebührenersparung bewirkt hätte, oder ob sonstige Gründe dabei mitgespielt haben, wie z. B. die Absicht, dem nächsten Käufer den Immobiliarwert möglichst hoch erscheinen zu lassen.

Eine Angabe über die einzelnen Inventarstücke hätte sich in vielen Fällen in den Notariatsurkunden finden lassen. Aber abgesehen von der Beschwerlichkeit dieses Weges wäre damit doch nicht viel gewonnen. Denn die Bestimmung des Wertes der einzelnen Gegenstände bliebe einer unzuverlässigen und willkürlichen Schätzung überlassen.

Man könnte auf den Gedanken kommen, dem geschilderten Übelstande dadurch zu entgehen, daß man nur den Gesamtpreis verwertet. Aber das wäre nicht zu billigen; denn erstens sind sämtliche Anwesen der Menge und Güte nach in durchaus verschiedener Weise mit Inventar ausgerüstet, und es ist auch denkbar, daß die Marktpreise des Mobiliars zeitweise eine andere Entwicklung durchmachen als die Bodenpreise. Solche Tatsachen werden aber selbst bei grundsätzlich falschen Angaben doch in diesen zutage treten, und damit bringt die Benutzung der Gesamtpreise eine größere Fehlerquelle mit sich als die getrennte Behandlung der Boden- und der Mobiliarwerte, insbesondere bei einer Arbeit, die in erster Linie die Entwicklung der reinen Bodenpreise beobachten will. Demgemäß sind bei der vorliegenden Arbeit die beiden

[1] Die Angaben beziehen sich auf den freihändigen Verkauf unter Nichtverwandten und auf Objekte im Werte von über 2000 Mark.

[2] Dazu trat nach der Finanzreform von 1909 noch eine Reichsstempelabgabe in Höhe von $^1/_3$ % des Wertes.

Preisangaben für sich berücksichtigt[1], obwohl die Annahme nicht von der Hand zu weisen ist, daß im Laufe der Jahre mehrfach — vielleicht infolge abweichender Geschäftsführung verschiedener Notare — eine Änderung eingetreten ist in dem Maßstab, nach dem der Wert des Beweglichen und des Unbeweglichen in ihrem Verhältnis zueinander festgesetzt wird.

Zur Vollständigkeit hätte es allerdings noch gehört, daß neben die getrennten Immobiliar- und Mobiliarwerte die Durchschnitte der Gesamtpreise gesetzt wären. Diese können aber gegebenenfalls leicht errechnet werden durch Addition des Gesamtbodenpreises und des Gesamtmobiliarwertes und durch Division durch die Gesamtfläche (Spalte 4, 11 und 3 der Anhangstabelle A).

Ein Fehler in der Preishöhe hätte auch entstehen können, wenn die Gebühren und die für einige Gemeinden erhobenen besonderen örtlichen Umsatzsteuern bald von dem Käufer, bald von dem Verkäufer getragen worden wären und dementsprechend in den Preisen bald mitenthalten sein, bald fehlen würden. Das geschieht aber nicht, vielmehr wird in unserem Gebiete die Gebühr regelmäßig vom Käufer getragen.

Bei der Zusammenstellung der einzelnen Preise war zunächst der zeitliche Rahmen zu bestimmen, innerhalb dessen die Glieder der verschiedenen Reihen liegen durften. Als solcher ist grundsätzlich ein Jahr genommen, an dessen Stelle allerdings sehr häufig eine Spanne von zwei Jahren gesetzt werden mußte, weil sich sonst zu wenig Fälle ergeben hätten. Statt der Abgrenzung durch das Kalenderjahr wäre vielleicht eine solche durch Ernteperioden zweckmäßiger gewesen, doch wäre die Feststellung des Erntejahres mit großen Schwierigkeiten verbunden gewesen.

Als Zeit des Eigentumswechsels ist stets der Tag der Beurkundung

---

[1] Anders Rothkegel: Die Kaufpreise für ländliche Besitzungen im Königreiche Preußen von 1895 bis 1906. Heft 146 der staats- und sozialwissenschaftlichen Forschungen, herausgegeben von Schmoller und Sering, Leipzig 1910, Seite 48 und 73 (eine Fortsetzung dieser Arbeit: Die Bewegung der Kaufpreise für ländliche Besitzungen und die Entwicklung der Getreidepreise im Königreich Preußen von 1895 bis 1909 ist in Schmollers Jahrbuch, XXXIV. Jahrgang, Heft 4, 1910 enthalten). Kollmann Seite 5 betont, daß es notwendig ist zu wissen, ob die Preise für Landgüter den Wert des Beweglichen umfassen oder nicht, sagt aber nicht deutlich, ob die von ihm wiedergegebenen Preise reine Bodenpreise sind oder auch den Inventarwert mitenthalten. Ähnliches läßt sich auch von anderen Arbeiten über die Bodenpreise sagen.

angenommen worden, von dem der Tag der Grundbucheintragung manchmal erheblich abweicht[1].

Innerhalb des zeitlichen Rahmens ist darauf zu achten, daß die Glieder einer Reihe „statistische Einheiten" sind, d. h. „sowohl hinsichtlich der Beobachtungseinheit als auch hinsichtlich des Beobachtungselements begrifflich übereinstimmen"[2]. Bei der vorliegenden Arbeit handelt es sich darum, daß die Verschiedenheiten des Grund und Bodens als des Gegenstandes, von dem etwas ausgesagt wird, und des Preises als der Behauptung, die über den Boden ausgesagt wird, entsprechend berücksichtigt werden.

Zunächst zur Verschiedenheit der Grundstücke.

Besonders in die Augen fällt die Notwendigkeit, Stückländereien und ganze Anwesen gesondert zu behandeln. Bei ganzen Anwesen wird zum Werte des Bodens noch der der Gebäude hinzugerechnet. Infolgedessen sind einzelne Parzellen bedeutend billiger als gleich große Anwesen. Auf der anderen Seite sind kleinere Stückländereien verhältnismäßig teurer als größere Anwesen, da die kleinen Anwesenbesitzer, die vor allem als Käufer solcher Parzellen auftreten, bei der scharfen Konkurrenz in der Nachfrage danach sehr hohe Preise bewilligen. Dies beruht gewiß mit auf dem Wunsche der Häusler und Söldner (= Kätner), „ein Stück Landesfürst" zu sein; sie können aber auch höhere Preise anlegen, da es sich für sie meistens darum handelt, ihre eigenen ungenügend ausgenutzten Arbeitskräfte zur vollen Entfaltung zu bringen und ihr Land arrondieren, wie es ja auch lohnend ist, zu einer großen Maschine, die ohne eine kleine Vorbereitungsmaschine nur die Hälfte der möglichen Arbeit leistet, diese, wenn auch mit großen Kosten nachzubeschaffen. Die Möglichkeit, eine kleine Parzelle intensiver zu bewirtschaften als ein großes Anwesen, mag auch als Grund für ihren höheren Preis angeführt werden, ebenso die größere Leichtigkeit in der Be-

[1] So wurden z. B. zwei große Zertrümmerungen aus den Jahren 1907 und 1908 erst Ende 1910 im Grundbuch und darauf im Kataster vollzogen. Wann in solchen Fällen der Übergang des Besitzes und der Nutzungen stattgefunden hat, vermag ich nicht anzugeben. Indessen ist das auch ohne Belang, da die Preisfestsetzung nach der zur Zeit der notariellen Verbriefung herrschenden Bodenbewertung erfolgt ist. Nur insofern kann der geschilderte Umstand einen Einfluß auf den Wert der Statistik gehabt haben, als vielleicht dadurch die Angaben über das Jahr 1910 nicht ganz vollständig sind. Die letzten nachträglichen Aufnahmen wurden zwar im September 1911 gemacht, doch war zu dieser Zeit die Fortschreibung bei einigen Katastern noch in erheblichem Rückstand.

[2] Zizek: Die statistischen Mittelwerte. Leipzig 1908 S. 79.

schaffung eines kleinen Kapitals, und endlich ist zu bedenken, daß die stets vorhandenen schlechten Ländereien bei großen Anwesen deren Gesamtpreis herabdrücken.

Die ganzen Anwesen müssen wiederum nach ihrer Größe voneinander getrennt werden, wie sich dies schon aus dem Vorhergehenden ergibt. Der größere Preis für kleine Anwesen beruht m. E. nicht, wie das so oft gesagt wird [1], allein auf der größeren Nachfrage danach, die ähnlich zu erklären ist wie diejenige nach kleineren Stückländereien. Er hängt vor allem damit zusammen, daß bei den kleinen Anwesen die absolut niedrigeren Gebäudewerte auf eine bedeutend geringere Fläche verteilt werden. Sie sind daher bei ihrer Zurückführung auf ein Einheitsmaß höher als die Gebäudewerte großer Besitzungen und beeinflussen demgemäß den Durchschnittspreis in erhöhender Richtung (siehe hierzu auch Tabelle XVII). Umgekehrt drückt das mit der Größe der Höfe wachsende extensiv bewirtschaftete und minderwertige Land — vor allem der Waldboden — ihren Durchschnittspreis nach unten hin, und zwar um so mehr, je größer die Anwesen sind [2].

Bei Abgrenzung der Größenklassen mußte auf weitgehende Spezialisierung besonders bei den kleinsten Anwesen geachtet werden, weil hier der Einfluß der Gebäudewerte am stärksten hervortritt [3]. Eine Einteilung in die Klassen 0,0—0,1 ha, 0,1—0,5 ha und 0,5—2,0 ha erschien ausreichend, wenngleich eine größere Spezialisierung nach dem Vorgange Kollmanns [4] zu noch einwandfreieren Ergebnissen geführt hätte. Die Grenze von 2 ha war festzuhalten, weil bei dieser Größe der Übergang der Parzellenwirtschaften zu den klein- oder zwergbäuerlichen Betrieben anzunehmen ist. Diese werden die Größe von 2—5 ha haben, und demgemäß wurde die nächste Größenklasse abgegrenzt. Die

[1] Die Ausführungen Ruhlands: Die Lösung der landwirtschaftlichen Kreditfrage, Tübingen 1886 beruhen zum Teil auf einer derartigen irrtümlichen Annahme.

[2] Es soll nicht verschwiegen bleiben, daß diese Gründe zu anderen Zeiten durch andere Gründe aufgehoben werden können und die entgegengesetzten Tatsachen sich zeigen, wie dies sich aus der Steinbrückschen Vergleichung der Preisbewegung bei Rittergütern und Bauernhöfen ergibt.

[3] Dies ist leider nicht immer berücksichtigt worden, am wenigsten von Sarrazin (Die Entwicklung der Preise des Grund und Bodens in der Provinz Posen. Hallens. Diss. 1896), der 30 ha als obere Grenze für die kleinsten Anwesen festlegt; auch Rothkegel hat sie mit 2 ha zu hoch angenommen.

[4] Kollmann a. a. O. S. 51 ff.

weiterhin gewählten Größenklassen von 5—10 und 10—20 ha und insbesondere von 20—50 und über 50 ha[1] hätten ohne allzu große Bedenken zusammengezogen werden können; es ist dies nicht geschehen, weil ein nachträgliches Zusammenziehen immer möglich ist, nicht aber eine nachträgliche Spezialisierung.

Rothkegel hat auch die Stückländereien nach Größenklassen geschieden und gezeigt, daß auch bei ihnen mit dem Steigen der Größe der Preis sinkt[2]. In den hier behandelten Bezirken wurden aber in der Regel nur Parzellen unter einem Hektar verkauft[3]. Deshalb erschien eine Einteilung nach Größenklassen unzweckmäßig, wie auch Rothkegel alle Fälle unter 2 ha zusammenfaßt.

Immerhin zeigt sich auch bei Stückländereien kleinsten Umfangs die geschilderte Tatsache, wie dies später nachgewiesen werden soll, und ihre Nichtberücksichtigung enthält deshalb einen gewissen Verstoß gegen das Gebot, daß nur statistische Einheiten zusammengestellt werden dürfen.

Weiter ist die wirtschaftliche Verfassung des Verkaufsgegenstandes bei der Bildung der Preisreihen zu berücksichtigen. Von Bedeutung sind bei Anwesen ihre Zusammensetzung aus verschiedenen Kulturarten, die Güte des Bodens und seine Meliorationen, die Gebäude und das Inventar an sich und im Verhältnis zu den Ländereien, das Vorhandensein von Nebenbetrieben, die Lage der Ländereien (ob arrondiert oder in Gemenglage, ihre Entfernung von den Wirtschaftsgebäuden), das schon besprochene Vorhandensein von Allmenden, die Lage des Hofes zu den Absatzgebieten unter Berücksichtigung der Verkehrsverhältnisse und eine ganze Reihe von Besonderheiten wie z. B. das Vorhandensein von Bodenschätzen u. a. Bei den Stückländereien sind nicht ganz so viele Punkte zu berücksichtigen. Die wesentlichsten sind Kulturart, Ertragsfähigkeit und Lage der Parzellen im Verhältnisse zum Dorfe und zu den Verbindungswegen.

[1] Die in diese Größenklasse mit eingeschlossenen wenigen Anwesen von über 100 ha unterscheiden sich in ihrem Wirtschaftsbetriebe kaum von denen mit einer Fläche von 75—100 ha.

[2] Der billigere Preis der größeren Parzellen findet seine Erklärung zum Teil gewiß in der geringeren Nachfrage nach ihnen; es muß aber auch darauf hingewiesen werden, daß die Parzellen in unmittelbarer Nähe eines Dorfes und auf den besten Böden der Gemarkung, deren hoher Preis keiner Erklärung bedarf, regelmäßig die kleinsten sind.

[3] Man vergleiche in der Anhangstabelle B. die Zahl der Fälle und die Gesamtfläche.

Alle diese Umstände bewirken eine äußerste Differenzierung der behandelten Fälle, und dementsprechend hätte die Statistik aufgebaut werden müssen. Diesem Verlangen ist die vorliegende Arbeit nur bis zu einem gewissen Grade gerecht geworden.

Als erstes Mittel dazu diente die grundsätzliche Scheidung der beiden ganz verschiedenen Teile der behandelten Bezirke, der Gebiete des Bayrischen Waldes und der Ebene südlich der Donau[1]. Innerhalb dieser Gebiete wiederum wurden die Gemeinden besonders betrachtet, die vorzugsweise einen städtischen Charakter tragen, und auch diese wieder nach ihrer Lage in der Ebene und im Walde geschieden[2]. Auf diese Weise wurden die nach ihrer Bodenart und Lage verschiedensten Gruppen auseinandergehalten.

Durch Bildung von Ertragsklassen mußte ein weiterer Schritt auf diesem Wege versucht werden. Durchgeführt ist dies freilich nur für Stückländereien. Als Mittel dazu boten sich die Aufzeichnungen über Kulturart und Bonitätsziffer, bzw. über Steuerverhältniszahl der Grundstücke. Die Angaben, die sich hierüber in den Katastern finden, stammen allerdings im wesentlichen aus den Jahren 1828—1832, der Zeit der Grundsteuerveranlagung, und sie werden daher vielfach als mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht mehr übereinstimmend angegriffen.

Dies bezieht sich zunächst auf die Bezeichnung der Kulturarten. Und sicherlich sind einige im Kataster als Waldgrundstücke bezeichnete Parzellen seit 1830 gerodet, Wiesen sind entwässert und werden jetzt als Acker benutzt, ohne daß dies im Kataster zum Ausdruck gekommen wäre. Aber für die allergrößte Zahl der Fälle sind doch die Katasterangaben richtig.

Demgemäß sind die Acker-, Wiesen- und Waldgrundstücke für sich zusammengefaßt worden. Für die Fälle, in denen Parzellen verschiedener Kulturart zusammen verkauft wurden, ist die Gruppe „gemischte Kultur-

[1] Die Anwesen aus den nördlich der Donau an ihr gelegenen Gemeinden Deggenau und Offenberg und den nicht wegen ihres mehr städtischen Charakters ausgeschiedenen Orten der Gemeinden Metten und Schaching sind freilich in die Übersichten für die Bezirke der Ebene eingereiht.

[2] Vgl. die Aufzählung dieser Orte auf S. 326. Metten und Schaching sind auch hier als zur Ebene gehörig behandelt worden. Zur Ergänzung der Darstellung ist zu bemerken, daß bei den Stückländereien der ganzen Gemeinden Bodenmais und Schaching und nicht nur der Orte Bodenmais, Schaching und Helfkam (so bei den ganzen Anwesen) städtischer Charakter angenommen ist.

arten" gebildet worden[1]. Gärten, Weiden[2], Ödländereien, Bauplätze, Hofräume, Steinbrüche usw. wurden teils außer acht gelassen, teils als „sonstige Kulturarten" zusammengefaßt. Einen großen Wert haben die Durchschnittspreise dieser Gruppe aber nicht, da sie sehr verschiedenartige Fälle umfaßt; derartige Preise haben ja auch keine allzu große Bedeutung für eine rein landwirtschaftliche Bodenpreisstatistik.

In noch stärkerem Maße als die Angaben über die Kulturart eines Grundstückes werden die Bonitätsziffern und Steuerverhältniszahlen als gänzlich wertlos hingestellt; infolge von Meliorationen usw. hätten sich, so sagt man, die tatsächlichen Verhältnisse in den 80 Jahren seit der Anlegung der unveränderlichen Kataster außerordentlich verschoben. Nun ist es durchaus richtig, daß diese Bedenken nicht durch einen Hinweis auf die guten Erfolge aus dem Felde geschlagen werden, die Rothkegel bei Benutzung des Grundsteuerreinertrages zur Klassenbildung gehabt hat. Denn diese preußische Katastralsteuereinheit beruht auf einer Reinertragsschätzung aus dem Anfang der 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts; die bayrischen Steuereinheiten (Steuerverhältniszahlen) hingegen sind auf noch weiter zurückliegenden Rohertragsschätzungen aufgebaut, die ihren Ausdruck in den Bonitätsziffern finden. Nach § 26 des bayrischen Grundsteuergesetzes vom 15. VIII. 1828 wurde nämlich damals einer Ackerparzelle für den bei mittlerer Wirtschaft zu erzielenden Ertrag von je $^1/_8$ Scheffel Roggen[3] auf einem Tagwerk je eine Bonitätsziffer gegeben, ohne Rücksicht auf den dazu nötigen Kostenaufwand, und jedes Tagwerk erhielt dann für je eine Bonitätsziffer eine Steuerverhältniszahl[4]. Trotz dieser augenscheinlich ungünstigen Verhältnisse habe ich von vornherein eine Einteilung nach Bonitäts- bzw. Steuerverhältniszahlen für angebracht gehalten und auch für Stückländereien durchgeführt, schon um zu prüfen, ob und bis zu welchem Grade die geäußerten Bedenken zutreffen. Vor allem aber war der Versuch, einen etwa verschiedenen Anteil der verschiedenen Bodenqualitäten an der Preisbewegung festzustellen, nur auf diese Weise möglich. Und daß Bonitätsgruppen gebildet werden mußten, erwies

[1] Eine Bildung von Gruppen, die überwiegend Acker- oder Wiesenland enthalten, hätte zu weit geführt.

[2] Die hochbonitierten Weiden südlich der Donau wurden als Wiesen behandelt.

[3] Bei Wiesen und Waldland wurden entsprechende Erträge angenommen.

[4] So hat z. B. eine Fläche von 1,023 ha (= 3 Tagwerk), die $^{30}/_8$ Scheffel Korn liefert, die Bonität 10 und die Steuerverhältniszahl 30.

sich im Laufe der Untersuchung als unbedingt nötig, da tatsächlich mit höherer Bonitierung der Preis steigt[1 2].

Für Wiesen, Äcker und gemischte Kulturarten wurden die Bonitätsklassen 0—4 (einschließlich 4), (über) 4—8 und so fort zusammengetan. Beim Waldland, dessen Bonitätsklassen ohnehin höchstens bis 6 gehen, erschien eine Teilung nicht angebracht, weil dessen Preis viel mehr von den Bestockungs- als von den Bodenverhältnissen abhängt; ähnlich steht es mit den Parzellen „sonstiger Kulturart".

Die Berücksichtigung der Bonitätsklassen ersparte eine weitgehende Gruppeneinteilung auf geographischer Grundlage, da jedenfalls innerhalb der beiden großen Bezirke die gleichen Bonitätsziffern sich in benachbarten oder wirtschaftlich ähnlichen Gegenden zusammen finden. Sie konnten andererseits den Gedanken hervorrufen, sogar die Trennung dieser beiden Bezirke aufzugeben, da für die Bonitierung überall die gleichen Grundsätze maßgebend gewesen sind. Es zeigte sich aber, daß einige Bonitätsklassen (z. B. die schlechten und die besten Wiesen) in den beiden Wirtschaftsgebieten verschieden bewertet wurden. Die guten Böden der Waldbezirke entsprechen ferner in ihrer Bonitierung den mittleren und schlechten Ländereien der Ebene, und es war wünschenswert zu prüfen, ob die Preisbewegung hier verschieden verlaufen ist. Es wurde daher die Trennung der beiden Wirtschaftsgebiete beibehalten.

Mit der Gruppierung der Stückländereien nach Wirtschaftsbezirken, Kulturarten und Bonitätsklassen sind die schlimmsten Fehler vermieden, die beim Zusammenrechnen möglich sind. Zu ihrer weiteren Beseitigung hätte auch auf die Entfernung der Parzellen vom Wirtschaftsorte Rücksicht genommen werden müssen. Dies erwies sich aber als praktisch

---

[1] Auf eine Berechnung der Preise für die Steuereinheit, wie sie von Rothkegel, Kollmann und anderen vorgenommen wurde, habe ich verzichtet, weil es mir nicht zu tun war, zu prüfen, ob die Steuern gerecht verteilt sind und wie weit die durch Vervielfältigung der Steuereinheiten gefundenen Schätzungswerte dem tatsächlichen Werte entsprechen. Eine ungefähre Berechnung der Preise für die Steuerverhältniszahl ist möglich; wenn man z. B. bei der Gruppe der Bonitätsklassen 4—8 als Durchschnitt die Bonität 6½ ansieht, so ergibt sich die gesuchte Zahl, indem man 6½ mit 2,93 vervielfältigt (so oft ist ein Tagwerk in einem Hektar enthalten) und den Durchschnittspreis für einen Hektar durch das Ergebnis teilt.

[2] Die Klagen über die Ungerechtigkeit der Verteilung der Grundsteuer haben aber doch ihre Berechtigung, da im Wertverhältnis der verschiedenen gleichbonitierten Kulturarten zueinander eine große Verschiebung eingetreten ist (siehe Anhangstabelle B. und unten Seite 76); auch die vielfach verschiedene Entwicklung verschiedener Gegenden wird bei der Grundsteuererhebung nicht berücksichtigt.

undurchführbar. Es wurde eine Probe gemacht, die häufig vorkommenden Parzellenkäufe von Landleuten aus anderen Orten oder Gemeinden für sich zu behandeln, in der Annahme, daß es sich bei diesen meistens um Ländereien handele, die an der Grenze einer Gemarkung lägen. Aber der Versuch zeigte keine besonderen Ergebnisse.

Von Einfluß auf die Preishöhe einer Parzelle ist es auch, ob ihre Kulturart in der Gemeinde viel vertreten ist oder nicht. So wurden die seltenen guten Wiesen im Aitrachtal mit außerordentlich hohen Preisen bezahlt. Die statistischen Reihen für die hochbonitierten Wiesen in der Ebene zeigen deshalb in ihrem Aufbau große Schwankungen, aber diese haben sich bei der Durchschnittsberechnung ziemlich ausgeglichen; deswegen, und da Fehlerquellen dieser Art sonst nicht vorkamen, wurde auf eine Berücksichtigung dieses Umstands verzichtet.

Endlich wird der Preis sich danach richten, ob die Feldfrüchte mit verkauft sind oder nicht. Aber schon eine Feststellung dieser Tatsache war unmöglich. Indessen darf bei den Stückländereien wohl angenommen werden, daß der für die Gebührenberechnung angegebene Preis den Wert der etwa mit verkauften Bodenerzeugnisse eines Ackers oder einer Wiese nicht mit enthält, so daß bei diesen Kulturarten insofern alle Preise als ziemlich gleichartig angesehen werden dürfen. Bei Waldgrundstücken sind freilich die Bestockungsverhältnisse bei der Berechnung des Preises augenscheinlich mit berücksichtigt und die Preisreihen zeigen deshalb in sich große Abweichungen. Da aber die Fehler in jedem Jahre die gleichen sind, so können die Durchschnittspreise zur Feststellung der Preisbewegung ohne sehr große Bedenken verwertet werden.

Ungünstiger als mit den Preisen für Stückländereien steht es mit den Preisen für Anwesen, für die keine Ertragsklassen gebildet werden konnten. Zunächst konnte eine Berücksichtigung der Kulturart nicht durchgeführt werden. Eine genaue Feststellung der Kulturart aller Parzellen eines Hofes wäre sehr schwierig gewesen, und eine Statistik der Anwesenspreise, die auf dem Überwiegen des Acker-, Wiesen- oder Waldlandes bei einem Gute aufgebaut wäre, hätte zwar durchaus brauchbare Ergebnisse gezeitigt, aber ihr Wert hätte doch zu der darauf verwandten Mühe in keinem richtigen Verhältnis gestanden.

Ein Versuch, die Bonitierung für die Gruppenbildung zu verwerten, wurde aufgegeben, da es sich wenigstens in den Waldbezirken zeigte, daß die durchschnittlichen Steuerverhältniszahlen der Anwesen für einen Hektar nicht genügend voneinander abweichen. Bei Betrachtung von kleinen Bezirken innerhalb der beiden großen Wirt-

schaftsgebiete zeigte sich, daß auch auf ganz kleiner Fläche sich zu häufig verschiedene wirtschaftliche Verhältnisse fanden, als daß eine weitgehende Teilung auf geographischer Grundlage Erfolg hätte haben können. Das einzige Mittel für eine weitgehende Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verfassung der Anwesen wäre die Bildung von besonderen Gruppen nach dem tatsächlich möglichen Ertrage ohne Beachtung der geographischen Grenzen gewesen. Die Feststellung aller dafür zu berücksichtigenden Punkte (siehe oben Seite 339) aus dem Kataster wäre aber äußerst schwierig, zum Teil sogar unmöglich gewesen; und bei einer Gruppenbildung auf Grund der eigenen Kenntnis des behandelten Gebiets hätte die Willkür einen verhältnismäßig zu großen Spielraum gehabt; es ist aber ein Fehler, daß die Kenntnisse der Bürgermeister usw. dazu nicht benutzt sind[1]. Gewisse Fehler können auch vermieden werden durch gänzliche Ausscheidung der Fälle mit auffallender Besonderheit. Ich habe mich aber zu einem solchen Verfahren in den seltensten Fällen entschließen können, weil dabei immer eine gewisse Willkür herrscht und den Ergebnissen Mangel an Objektivität vorgeworfen werden kann.

Eine bestimmte Gruppe von Anwesen ließ sich aber herauslesen und gesondert behandeln, nämlich diejenigen, mit denen ein gewerblicher Betrieb verbunden ist. Alle derartige Anwesen sind ausgeschieden worden ohne Rücksicht darauf, ob der Gewerbebetrieb Hauptbetrieb oder Nebenbetrieb ist; denn auch im letzten Falle werden besonders hohe Preise gezahlt.

Es handelt sich zunächst um Brauereien und um Säg- und Mahlmühlen, deren Ausscheidung immer erfolgt ist. Bei den Wirtschaften konnte dies nicht stets geschehen, da eine entsprechende Benutzung nicht immer aus dem Kataster ersichtlich war. Die nicht ausgeschiedenen werden aber bei der Menge der in Niederbayern vorhandenen Wirtschaften eine so geringe Bedeutung haben, daß sich in den Bodenpreisen nur eine kleine Rückwirkung zeigen kann. Dasselbe gilt für Krämereien, Schmieden und sonstige Gebäude mit Werkstätten der verschiedensten Art. Die damit verbundenen Anwesen fallen auch fast sämtlich in die Größenklasse von 0 - 0,5 und 0,5—2 ha, bei denen der Gebäudewert auch sonst sehr verschieden ist und bei denen der geringe Mehrwert einer Verkaufsstelle oder Werkstätte keine Rolle spielt. Die Übernahme der Kundschaft, soweit überhaupt von einer solchen die Rede sein kann,

---

[1] Ein solches Verfahren ist aber nur zulässig, wenn genügend Gebühr dafür gegeben ist, daß die Bildung der Ertragsklassen von den verschiedenen Vertrauensleuten nach gleichen Grundsätzen vorgenommen wird.

wird nach meinen Beobachtungen in unserer Zeit der Gewerbefreiheit gering bewertet. Bei der Zusammenfassung der Anwesen mit Gewerbebetrieb wurden die verschiedenen Betriebe nicht getrennt, da sich dabei in den einzelnen Gruppen zu wenig Fälle ergeben hätten.

Eine gewisse Verwandtschaft mit den Anwesen mit Gewerbebetrieb haben einige Villen, Miethäuser und ähnliche Verkaufsobjekte. Diese wurden, wenn sie sich nicht in den Gemeinden mit städtischem Charakter fanden oder kleiner als 0,5 ha waren, ganz aus der Betrachtung gelassen.

Die Gebäudewerte sind im Preise nie ausgeschieden. Ihre Bedeutung für die Preishöhe eines Anwesens ist in früheren Arbeiten eingehend gewürdigt worden, aber immer mit dem Schlusse, daß die genaue Feststellung und Berücksichtigung der Gebäudewerte unmöglich ist.

Für die Erhebung dieser Werte liegen die Verhältnisse in Bayern verhältnismäßig günstig [1], da die staatliche Brandversicherungskasse genügendes Material bietet [2]. Angaben über die Brandversicherungswerte waren auch vielfach in den Hypothekenbüchern (also bis 1905) enthalten. Von mir sind sie indes nur für die Amtsbezirke Deggendorf und Straubing erhoben [3].

Aber wie sollen die erhobenen Werte verwendet werden? Am besten wäre — innerhalb der gegebenen Klassen — die Bildung besonderer Anwesensgruppen je nach der Abstufung der Versicherungsbeträge [4]. Dies Verfahren ist aber nur möglich, wenn sehr viele Fälle in fast gleichen Gruppen vorhanden sind, und enthält schließlich doch einige Ungenauigkeiten infolge der notwendigen Nichtberücksichtigung der nicht versicherten Anwesen.

Wenn so die Gebäudewerte kaum zur vollen Erfüllung der wichtigsten statistischen Forderung noch Wahrung der Einheit dienen können, so bestehen zwischen ihnen und der Preishöhe doch manche Beziehungen, deren Erforschung von Wert ist. So fordert der deutsche Landwirt-

[1] Die Verwertung der gänzlich mechanisierten Gebäudesteuer kann allerdings zu keinen Erfolgen führen.

[2] Dies Material wird bei einer etwaigen späteren amtlichen Statistik nicht vernachlässigt werden dürfen.

[3] In Regen und Viechtach erwiesen sie sich bei der ersten Probe vielfach als veraltet; deshalb wurde lange Zeit nicht weiter an ihre Erhebung gedacht. Erst in den beiden zuletzt bearbeiteten Amtsgerichtsbezirken wurde sie wieder aufgenommen.

[4] Sie fällt — allerdings nur zum Teil und ohne Ausschluß von Fehlern — zusammen mit der Gruppenbildung nach Größenklassen (siehe oben Seite 338) und nach Eigentumswechselarten. (Siehe unten Seite 348/49.)

schaftsrat[1] „Nachweisung der Preise ausschließlich und einschließlich des Gebäudewertes", natürlich getrennt für die einzelnen Größenklassen usw. Bei einer derartigen Berechnung der Jahresdurchschnittspreise würde sich neben privatwirtschaftlich interessanten Beobachtungen ein dankenswerter Aufschluß über die etwaige Verschiedenheit in der Entwicklung der Bodenwerte und der Gebäudewerte ergeben, vorausgesetzt, daß diese sich sofort in den Versicherungssummen zeigen würde. Vorliegend konnte aber nur eine einmalige, meistens vor 1900 liegende Festsetzung der Brandkassenwerte verwendet werden und dies auch nur für wenig Fälle. Die Erfüllung des Verlangens des Landwirtschaftsrates hätte auf dieser Grundlage wenig Zweck gehabt. Immerhin brachte auch die einfache Berechnung der durchschnittlichen Gebäudewerte auf den Hektar für sämtliche Jahre zusammen bei der Teilung nach Größenklassen und Eigentumswechselarten einige recht beachtenswerte Ergebnisse an den Tag. (S. Tabelle XVII und unten im Text S. 406 und insbes. S. 412.)

Aber selbst wenn die Entwicklung besser zum Ausdruck gekommen wäre, würde das Verlangen des deutschen Landwirtschaftsrates doch nicht das Problem erschöpfen. Es bleibt noch zu erforschen, ob die Anwesen mit besseren Gebäuden regelmäßig die teureren sind oder nicht. Dies würde zum Ausdruck kommen bei einer Verwertung der Schwankungszahlen[2]. Statt eines solchen Verfahrens habe ich ein weniger umständliches gewählt, das in einem besonderen Abschnitt dargelegt werden soll[3].

Für die Berücksichtigung der Mobiliarwerte gilt ähnliches wie für die der Gebäudewerte; die Bildung von Preisgruppen nach der Höhe der Inventarwerte erschien untunlich, und es konnte nur nach dem angedeuteten Verfahren eine Erforschung der Zusammenhänge vorgenommen werden, die zwischen der Höhe der Boden- und der Inventarwerte bestehen.

[1] Archiv des deutschen Landwirtschaftsrates, 26. Jahrgang 1902, Seite 268.

[2] Siehe über diese von Mayr a. a. O. Seite 100 Man müßte die negativen und positiven Schwankungszahlen der Preisreihen, „die Ausdrücke der durchschnittlichen Abweichung der einzelnen Glieder einer Reihe von dem Gesamtdurchschnitt", vor und nach Abzug der Gebäudewerte berechnen; dann würden z. B., wenn die Preise der Anwesen mit guten Gebäuden die höheren sind, die positiven Schwankungszahlen der Durchschnittspreise ausschließlich der Gebäudewerte von den entsprechenden Schwankungszahlen der Preise einschließlich der Gebäudewerte stärker nach unten hin abweichen, als dies bei den negativen Schwankungszahlen der Fall wäre. Bei anderen Zusammenhängen zwischen Bodenpreisen und Gebäudewerten würden sich entsprechende andersartige Beziehungen zwischen den Schwankungszahlen ergeben.

[3] Siehe unten Seite 369 ff.

Schließlich ist vielleicht auch die Höhe der Bodenzinse nicht ohne Belang. Diese in Bayern noch nicht ganz beseitigten Überreste der alten Grundverfassung[1] bilden in den Bezirken der Ebene zum Teil eine ziemliche Belastung vieler Bauern, während sie in den Waldbezirken bedeutend weniger zu spüren sind. Die Höhe der Bodenzinse weicht bei den einzelnen Anwesen und Stückländereien ziemlich voneinander ab, und demgemäß wäre zur Wahrung der statistischen Einheit eigentlich eine Klasseneinteilung nach der Stärke der Belastung angezeigt gewesen; eine solche hätte aber bei den vielen einander kreuzenden kleinen Einflüssen auf die Preisgestaltung kaum zu einem Erfolge geführt.

Die Bodenzinse gänzlich unberücksichtigt zu lassen, hielt ich nicht für angezeigt, weil es mir besonders wichtig schien, festzustellen, ob und welchen Einfluß die Güterhändler auf die Preisbewegung gehabt haben. Diese sind gesetzlich verpflichtet, von den Ländereien, die sie wiederverkaufen, die Bodenzinse vorher abzulösen. Deshalb schien mir richtiger, statt ihren Wert unbeachtet zu lassen, zunächst die wirklichen Preise ohne Korrektur zu verwerten, und dann festzustellen, in welcher Häufigkeit die Bodenzinse bei den verschiedenen Größenklassen, Eigentumswechselarten usw. vorkommen, und wie hoch die durchschnittliche Belastung in den verschiedenen Gruppen ist. Die Durchschnitte sind für alle 11 Jahre zusammen berechnet unter gleichmäßiger Annahme eines Zinsfußes von 3½ % zur Kapitalisierung[2] (siehe Tabelle XIV und XIX). Außerdem müssen die Beziehungen zwischen Bodenzins und Preishöhe innerhalb der einzelnen Preisgruppen festgestellt werden; dazu habe ich wiederum dasselbe später zu schildernde Verfahren beobachtet wie bei den Gebäude- und Mobiliarwerten.

Wollte man übrigens ganz genau sein, so müßte man neben der verschiedenen Höhe der Bodenzinse auch die der Beträge zur land- und forstwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft feststellen, die als Zuschlag zur Grundsteuer, also auf Grund der Bonitätsklassen, erhoben werden und gerade wie die Bodenzinse wie durch Zufall bestimmt scheinen und für den Besitzer von hochbonitierten Ländereien eine Überbelastung bedeuten (siehe Tabelle XLI).

---

[1] Auf die verschiedenen Arten der Bodenzinse und ihre historische Entstehung gehe ich nicht ein.

[2] Dieser Zinsfuß ist — besonders infolge vieler Nachlässe in den letzten Jahren — wahrscheinlich zu niedrig und infolgedessen der errechnete Kapitalbetrag zu hoch.

Zur Wahrung der Einheit in den Preisen, dem, was vom Boden ausgesagt wird, ist eine Unterscheidung nach den Arten des Eigentumswechsels zu machen, da je nach ihrer Art ganz besondere Einflüsse auf die Höhe des Preises wirken, die mit der wirtschaftlichen Natur des Verkaufsgegenstandes nichts zu tun haben. Es sind deshalb von den Kauf- und Tauschfällen bei Anwesen abgesondert die Übergaben, die Erbauseinandersetzungen u. ähnl., die freiwilligen Abtretungen, Zwangsversteigerungen und Zwangsenteignungen; innerhalb der ersten Gruppe sind noch unterschieden die gewöhnlichen Käufe, die Ankäufe eines Güterhändlers und dessen Verkäufe; bei den Stückländereien sind die gewöhnlichen Käufe und Verkäufe der Güterhändler, Zertrümmerungsverkäufe, für sich behandelt unter weiterer Trennung der Kauf- und Tauschfälle.

Die richtigsten Preise sind diejenigen, die für Kaufgeschäfte angegeben sind; sie sind die höchsten, und bei ihnen sind die Preise am ehesten richtig angegeben. Für die gesonderte Behandlung der Güterhandelsgeschäfte habe ich mehrere Gründe. Bei ihnen stehen fremde und einander mißtrauende Parteien in besonders hohem Grade einander gegenüber, und damit sind die Verhältnisse für falsche Preisangaben zum Zwecke der Gebührenersparung weit weniger günstig als bei den Verkäufen, die zwischen guten Freunden und Nachbarn und ohne Vermittlung von vielen Unterhändlern usw. abgeschlossen werden. Man hört ferner so häufig, daß der Handel die Bodenpreise in die Höhe treibe; ein Nachweis dafür ist freilich noch nicht gebracht. Wenn diese Behauptung aber zutrifft, dann muß im Laufe der Zeiten irgendein Unterschied in der Höhe der Preise bei den verschiedenartigen Geschäften bemerkt werden können. Schon um das zu erkennen, mußten besondere Gruppen für den Güterhandel gebildet werden. Und war ein solcher Unterschied vorhanden, dann war erst recht die gesonderte Behandlung nötig, um nicht Preise zusammenzustellen, die auf verschiedenen Grundlagen beruhen.

Eine solche Einteilung dient weiterhin — wenigstens bei kleinen Anwesen — zum Teil auch zur Wahrung der Einheit in den verglichenen Gegenständen; es liegt ja zunächst auf der Hand, daß ein Restgut nach einer Zertrümmerung mit seinem großen Gebäudekomplex eine ganz andere Natur haben muß, als ein sonstiges Anwesen in derselben Größenklasse. Dies gilt in steigendem Maße mit dem Sinken der Größenklasse. Die Möglichkeit, daß der Güterhändler mit Vorliebe besonders gute oder besonders schlechte Anwesen als Spekulationsobjekte

wählt, ist gleichfalls nicht von vornherein von der Hand zu weisen. Ferner kommt es auch beim Verkauf an einen Güterhändler oft vor, daß ein größerer Bauer lediglich seine Gebäude zu Arrondierungszwecken gegen das Restgut eines anderen großen Hofes vertauscht, so daß ein solcher Komplex bis zu 5 oder 10 ha mit einem sonst gleich großen Anwesen nicht verglichen werden kann[1]. Die gesonderte Behandlung der Handelsgeschäfte war ferner nötig, um die Verschiedenheit in der Bodenzinsbelastung wenigstens bis zu einem gewissen Grade zu berücksichtigen, da die Güterhandler seit 1899 gesetzlich verpflichtet sind, die Bodenzinse vor dem Weiterverkauf der Ländereien abzulösen, und sie erwies sich auch als nötig für die Verschuldungsstatistik, wie dies später darzulegen ist.

Bei Feststellung des Begriffes „Güterhändler" habe ich mich nicht auf die von den Rentämtern und in der amtlichen Statistik als solche bezeichneten Personen beschränkt; vielmehr habe ich bei ganzen Anwesen ein Handelsgeschäft immer dann angenommen, wenn der Ankauf nicht zu dem Zwecke einer andauernden Bewirtschaftung des Bodens erfolgte, was aus einer Reihe von Merkmalen erkennbar ist. Das ist z. B. der Fall bei den Verträgen über die ersten 3 Anwesen, die jeder zertrümmern kann, bevor man ihn offiziell als Güterhändler bezeichnet. Ebenso sind die berufsmäßigen Zwischenhändler, die gelegentlich ein Anwesen selbständig an- und verkaufen, den Güterhändlern gleichzustellen. Bei Stückländereien habe ich auch solche Fälle zu den Zertrümmerungsverkäufen[2] gezählt, in denen nach dem Kataster der Eigentümer die Zerschlagung des Anwesens besorgte, während dies tatsächlich durch einen Händler erfolgte, was z. B. daran erkennbar ist, daß die sämtlichen Kaufschillingsreste an einen solchen abgetreten wurden. Infolge dieser Erweiterungen des Begriffs „Güterhändler" erklärt es sich auch, daß bei den Zertrümmerungs- und Handelsverkäufen die Bodenzinse nicht ganz verschwunden sind.

Eine Besonderheit weisen weiterhin die Tauschgeschäfte auf. Sie werden ohne oder mit sehr geringem Bargeld zur Ausgleichung der beiderseitigen Leistungen abgewickelt. Die Werte können daher leicht willkürlich angegeben werden. Dies ist besonders zu bemerken bei Täuschen von Stückländereien. Diese werden in der Regel zwischen

---

[1] Einige dieser Fälle mußten ganz fortgelassen werden.

[2] Die verschwindend seltenen Ankäufe von einzelnen Stückländereien durch Güterhändler konnten nicht gesondert verwertet werden; sie wurden mit den gewöhnlichen Verkäufen zusammengestellt.

guten Nachbarn zu Arrondierungszwecken vorgenommen, und da liegt doch nichts näher, als niedrige Wertangaben zu machen, um Stempelgebühren zu sparen[1]. Demgemäß wurden besondere Gruppen aufgestellt für die Fälle des Tausches von Stückländereien und zwar gesondert für gewöhnliche Täusche und für Tauschgeschäfte eines Güterhändlers, wenn auch bei diesen die Gefahr der Preisverschleierung wegen des mangelnden gegenseitigen Vertrauens nicht so groß ist und ihr Zusammenwerfen mit den Zertrümmerungsverkäufen daher nicht so fehlerhaft gewesen wäre[2].

Nicht so genau bin ich — und das muß als Fehler bezeichnet werden — bei ganzen Anwesen mit der Scheidung zwischen Kauf und Tausch vorgegangen. Auch hier wird eine ganze Anzahl von Tauschpreisen zu niedrig sein. Es handelt sich aber hier nicht so sehr ausschließlich um Gevattergeschäfte, es werden auch Preise angegeben, die den tatsächlichen Wert übersteigen; das geschieht mitunter, um einer Übervorteilung durch den Vertragskontrahenten vorzubeugen, und dieser hat seinerseits oft ein Interesse daran, den Preis seines neuen Anwesens hochschrauben zu lassen, um bei einem späteren Verkaufe sein Gut als sehr wertvoll hinstellen zu können. Beim gewöhnlichen Verkaufe kommen die Tauschfälle verhältnismäßig selten vor — es sind schätzungsweise etwas über 5 % aller Fälle —; der in der Zusammenfassung von Kauf und Tausch liegende Fehler ist hier also nicht allzu groß. Bei Käufen eines Güterhändlers und von einem Güterhändler ist das Verhältnis allerdings ein anderes, besonders in den unteren Größenklassen, in denen manchmal, besonders bei Ankäufen der Händler Kauf- und Tauschgeschäfte sich völlig die Wage halten. Dort wäre eine Unterscheidung angebracht gewesen, wenn nicht dann die Anzahl der Fälle für die Durchschnittsberechnungen zu gering geworden wäre.

Die Ankäufe zwecks Vergrößerung eines Großgrundbesitzes des Staates, eines Klosters, einer Fabrik (Papier- und Zuckerrübenfabrik)

---

[1] Es sollen auch diejenigen Fälle gar nicht so selten sein, in denen zur Kostenersparung der Tausch nicht notariell beurkundet, sondern nur in der Natur vollzogen wird. Diese Fälle konnten natürlich nicht berücksichtigt werden.

[2] In den Waldbezirken sind die Tauschfälle regelmäßig nur nach 1905 berücksichtigt, weil ich sie bei der Materialsammlung zunächst ganz außer acht ließ und die Nachholung dann auf technische Schwierigkeiten stieß. Soweit sich bei den einzelnen Kulturarten und Bonitätsklassen für die Durchschnittsberechnung nicht Fälle genug fanden, sind die vorhandenen Fälle nicht berücksichtigt. Einige wenige Tauschfälle bei Zertrümmerungen sind als Kauffälle behandelt.

u. ähnl. sind in der Preisstatistik nicht ausgeschieden, da die in solchen Fällen gezahlten Preise von denen bei gewöhnlichen Käufen nicht wesentlich abweichen und eine Erschöpfung des Problems nur bei sehr weitgehender Gruppenbildung möglich gewesen wäre, für die nicht genügend Fälle vorhanden waren.

Auch sonst sind bei den gewöhnlichen Käufen keine weiteren Unterscheidungen gemacht worden. Es werden zwar die angegebenen Preise bei den Geschäften zwischen Vettern und Gevattern niedriger sein als bei sonstigen Geschäften, und Not- und Liebhaberkäufe werden besondere Preise hervorrufen; aber alle diese Umstände müssen und können nur „tunlichst" berücksichtigt werden, das heißt, es wird der Willkür ein weites Betätigungsfeld überlassen, und es ist daher von entsprechenden Ausscheidungen Abstand genommen [1] [2]. Die einzigen Fälle, die ohne mehr oder weniger willkürlichen Annahmen hätten gesondert behandelt werden können, sind die Eigentumswechsel unmittelbar vor und nach einer Zwangsversteigerung. Bei der geringen Anzahl der in Betracht kommenden Fälle ist auch davon abgesehen worden; derartige Preise gänzlich auszuscheiden, erschien nicht notwendig, da sie doch von den Durchschnittspreisen nicht stark abwichen.

Eine Statistik der Übergabspreise ist vielfach als wertlos bezeichnet worden, da die angegebenen Werte zu niedrig und zu willkürlich festgesetzt seien. Mit statistischer Methode ist dieser Einwand nicht begründet worden, und die Arbeiten von Sarrazin [3] und Steinbrück [4] haben sogar eine gute Statistik über die Preise bei Gutsübergaben gebracht. Es erschien demnach zum mindesten ein Versuch notwendig, eine solche Statistik aufzustellen, und dabei ergab sich, daß die Übergabspreise zwar

---

[1] Auch die Feststellung der reinen Kaufpreise durch Ausscheidung aller besonderen Einflüsse, die von den preußischen Katasterämtern bei dem von Rothkegel benutzten Material vorgenommen ist, kann ich nur mit ziemlichem Mißtrauen betrachten.

[2] Um die Feststellung der Ursachen zum Verkaufe, die insbesondere auch für die Eigentumswechselstatistik von Bedeutung sind, habe ich mich in der Weise bemüht, daß ich mich mit ortskundigen Leuten in Verbindung setzte. Da die verschiedenen Ursachen aber nur schwer in einigermaßen scharf voneinander getrennte Gruppen zu bringen waren, habe ich bei der Schwierigkeit in der Beschaffung des Materials diese Erhebungen bald eingestellt.

[3] Siehe oben Seite 338, Anmerkung 3.

[4] C. Steinbrück: Die Entwicklung der Preise des städtischen und ländlichen Immobiliarbesitzes zu Halle und im Saalekreise. Hallens. Diss. 1895. Vollständig gedruckt als X. Band der Sammlung nationalökonomischer und statistischer Abhandlungen des staatswissenschaftlichen Instituts zu Halle a. S. 1900.

durchgehend niedriger waren als die Kaufpreise, daß sie aber unter sich nicht wesentlich größere Abweichungen aufwiesen als die Kaufpreise untereinander. Infolgedessen konnten die Übergabspreise so gut wie unbedenklich verwertet werden, und sie mußten es, um die Bewegung der Preise bei freihändigen Verkäufen an Hand der Entwicklung der sonstigen Bewertung des Bodens kontrollierend zu vergleichen.

Die angegebenen Werte geben freilich meistens kaum die Summe an, um die die Güter tatsächlich überlassen sind. Diese Summe war nur in den wenigsten Fällen neben dem Wertanschlag für die Gebührenerhebung in dem Kataster verzeichnet[1]. Sie könnte gefunden werden durch Summierung der zur Zeit der Übergabe schon vorhandenen Schulden, der für Eltern und Geschwister neu eingetragenen Zehrpfennige und Abfindungssummen und des kapitalisierten Wertes der jährlich in Naturalien geleisteten Leibgedinge usw.; der letzte Posten konnte aber nicht genau ermittelt werden, und außerdem kommt es vor, daß der Sohn, der den Hof billig übernimmt, beim Tode seiner Eltern seinen Geschwistern bei Aufteilung des Nachlasses nicht gleichgestellt wird, was kaum aus den Akten festgestellt werden kann. Eine Feststellung der wirklichen Übernahmspreise und ihr Vergleich mit dem Verkehrswerte war nach alledem nicht zu ermöglichen.

Anders liegt es bei den Erbauseinandersetzungen zwischen Kindern, wenn die Eltern ohne Testament gestorben sind, und bei Vater- und Muttergutsverträgen zwischen einem überlebenden Ehegatten und den Kindern, wenn dies infolge des Ehevertrages oder einer nochmaligen Heirat nötig wird. Hier findet sich häufig lediglich die Summe angegeben, um die das Gut überlassen ist und die dann oft als Erbabfindungssumme im Grundbuche erscheint. Sie darf häufig nur als Bruchteil des Gesamtwertes angesehen werden, der z. B. infolge Ehevertrages den Kindern zu ersetzen ist. Die für diese Fälle angegebenen Preise haben natürlich nur einen geringen Wert, und ihre tabellarische Darstellung erfolgte eigentlich nur, um ein möglichst vollständiges Bild über die Preise zu bieten. In sehr vielen Fällen dieser Art findet sich sogar überhaupt keine Wertangabe; diese sind, ebenso wie die Übergänge eines Anwesens auf den überlebenden Ehegatten laut Ehe- und Erbvertrag gar nicht erhoben worden, auch sind die Fälle des Eigentums-

[1] Anders bei Stechele (Über die Bewegung der landwirtschaftlichen Güterpreise in der Oberpfalz von 1900–1910. München 1912), der auf dieser Grundlage Seite 73 ff. die Übernahmspreise mit dem Verkehrswert vergleichen konnte.

übergangs infolge gesetzlicher oder testamentarischer Erbfolge nicht berücksichtigt, ja nicht einmal gezählt worden.

Freiwillige Abtretung und Schenkung von ganzen Anwesen zu einem gewissen Wertanschlag kommen fast nur zwischen Verwandten vor. Diese Fälle sind bei den Erbauseinandersetzungen mit behandelt.

Bei Abtretung von Stückländereien handelt es sich regelmäßig um kleine Flächen, die zu Bau- und Arrondierungszwecken überlassen werden, meistens gegen Leistungen irgendwelcher Art. Für ihre tabellarische Darstellung ergaben sich nicht genug Fälle.

Von besonderer Wichtigkeit ist die gesonderte Behandlung der Preise bei Zwangsversteigerungen. Diese hängen in sehr vielen Fällen nur von der Höhe der ersten oder zweiten Hypothek, das heißt von Zufälligkeiten ab. Trotzdem ist eine Statistik der Zwangsversteigerungspreise gebracht worden der Vollständigkeit halber, und weil sie vielleicht im Zusammenhang mit der hier allerdings nur teilweise gegebenen Verschuldungsstatistik anderweitig verwertet werden kann. Für die Stückländereien waren allerdings nicht genügend Fälle vorhanden, um irgendwelche Durchschnittspreise zu errechnen.

Zwangsenteignungen waren in so wenig Fällen (3 Häuser und 8 ganz kleine Parzellen) zu bemerken, daß auf ihre Wiedergabe verzichtet werden konnte und mußte.

Eine Probe, ob durch die geschilderten Differenzierungen erreicht ist, daß in den Preisreihen nur gleiche oder ähnliche Fälle zusammengestellt sind, kann mit Hilfe der Schwankungszahlen vorgenommen werden[1]. Nach Stichproben ergab sich, daß die Schwankungszahlen im allgemeinen sich zwischen 10 und 30 bewegen, und dies kann als nicht ungünstig bezeichnet werden. Hohe Schwankungszahlen, auch über 30, kommen besonders bei kleinen Anwesen vor, in allen Größenklassen bei Erbauseinandersetzungen und Zwangsversteigerungen, ferner bei den hochbonitierten Wiesen[2], Waldgrundstücken und bei den „sonstigen Kulturarten".

3. Die Angaben über die Verschuldung und ihre Zusammenstellung.

Als ein besonderer Teil der Arbeit ist die Verschuldungsstatistik anzusehen. Die bisherigen guten Verschuldungsstatistiken sind meistens

[1] Ihre Veröffentlichung — getrennt nach positiven und negativen Schwankungszahlen — war lange beabsichtigt, konnte aber aus Mangel an Zeit nicht durchgeführt werden.

[2] Siehe oben Seite 343.

auf der Grundlage einer Einkommen- oder Vermögenssteuer aufgebaut[1]. Aus den Angaben des Grundbuches ergibt sich nämlich nur die reine Höhe der Schuldsumme, während ein Wert oder Preis und damit das Verhältnis der Belastung zu dem Bodenwert, ohne dessen Wiedergabe jede Verschuldungsstatistik nur halben Wert hat, schwer daraus zu bestimmen ist, jedenfalls wenn man eine vollständige Erfassung aller Anwesen zu einer bestimmten Zeit erstrebt.

Ein Vergleich der Belastung mit dem Werte läßt sich aber ermöglichen, wenn man die Schulden in dem Augenblicke des Eigentumswechsels feststellt. Dieses Verfahren ist bei der vorliegenden Arbeit angewendet worden, und zwar sind dabei stets die Schulden, die der neue Eigentümer von dem vorhergehenden übernommen hat[2], und die beim Eigentumswechsel neu hinzukommenden Schulden, die Kaufschillings- und Tauschaufgabereste, die Übergabsschillinge, Zehrpfennige usw. getrennt erhoben worden.

Dieser Statistik, der das Grundbuch zugrunde gelegt wird, haften freilich noch immer bedeutende Mängel an, die sich aber nur auf die schon vorhandenen Schulden beziehen. Es stimmen nämlich die Grundbuchangaben mit den tatsächlichen Verhältnissen vielfach nicht überein. Dies beruht auf der Nachlässigkeit der bäuerlichen Bevölkerung den Grundbuchangaben gegenüber, die überall im Deutschen Reiche festgestellt wird[3]. Dem Landmann genügt nach der ganzen oder teilweisen Bezahlung seiner Schuld eine Quittung hierüber, und an die Löschung der Hypothek im Grundbuche denkt er oft erst bei einer neuen Schuldaufnahme, zumal da es sich regelmäßig — im Gegensatze zu dem norddeutschen System der Briefhypotheken — um Buchhypotheken handelt. Bezeichnend ist es, daß gar nicht so selten Eigentümer auf dem Grundbuchamte erscheinen, die um Auskunft über ihre Hypotheken bitten[4].

Ferner wird die formelle Belastung dadurch zuungunsten der Eigentümer verschoben, daß man bei Amortisationshypotheken niemals den

[1] So insbesondere die vorzügliche preußische landwirtschaftliche Verschuldungsstatistik aus dem Jahre 1902. Preußische Statistik, Band 191 I, 1 u. 2, II.

[2] Die Summe dieser Schulden darf nicht als diejenige angesehen werden, mit der der alte Eigentümer gewirtschaftet hat, da vielfach Hypotheken kurz vor der Beurkundung des Kaufes oder zwischen ihr und der Vollziehung des Kaufes im Grundbuch abgelöst wurden.

[3] Siehe Zimmermann a. a. O., Seite 305 und Archiv des deutschen Landwirtschaftsrates. 26. Jahrgang.

[4] Dieser Übelstand läßt sich auch nicht durch Außerachtlassung der älteren Hypotheken beseitigen, die, an erster Stelle stehend, sichere und billige Gelder von Stiftungen, Sparkassen usw. sind.

tatsächlichen Bestand erfahren kann. Endlich bietet die richtige Verteilung der Gesamthypotheken auf die einzelnen belasteten Grundstücke manche Schwierigkeiten. Diese beiden Punkte spielen freilich in den behandelten Bezirken eine verhältnismäßig geringe Rolle [1].

Bei einzelnen Hypotheken war es zweifelhaft, ob sie mit zu berücksichtigen waren. Unbeachtet mußten jedenfalls die 10prozentigen Sicherungshypotheken für Zinsen und Kosten bleiben, die beim alten Pfandbuchsystem bis 1905 für jede Hypothek eingetragen und dann durch § 1118 BGB. überflüssig wurden [2]. Mit erhoben sind aber die sonstigen Sicherungs- (Kautions-) und die seltenen Arresthypotheken, ohne Rücksicht darauf, ob sie durch den Landwirtschaftsbetrieb als solchen verursacht waren oder nicht [3], soweit nicht aus ihrer Fassung hervorging, daß die tatsächliche Forderung wahrscheinlich nicht mit dem Hypothekenbetrage zusammenfiel. Wenn bei solchen Hypotheken und bei den Sicherungshypotheken bis zum Höchstbetrage persönliche Erkundigungen nicht zur ungefähren Feststellung des wirklichen Schuldbestandes führten, dann wurde die Hypothek nicht berücksichtigt [4]; handelte es sich dabei um einen verhältnismäßig hohen Betrag, dann wurde das ganze Anwesen bei der Verschuldungsstatistik übergangen.

Ohne irgendwelche Bedenken aber können die Angaben über die Kaufschillinge, die Tauschaufgabereste und die Übergabsschillinge, Vatergutsgelder usw., das heißt über die gelegentlich des Eigentumsüberganges neu hinzukommenden Schulden verwertet werden.

Die einheitliche Bearbeitung der bei Übergaben eingetragenen Leibgedinge begegnete ziemlichen Schwierigkeiten. Seit dem 1. Mai 1905 war in vielen Fällen — in Dingolfing und Deggendorf stets — bezüglich des Inhaltes und Wertes der Altenteile nur auf die Notariatsurkunden verwiesen, die nicht herangezogen wurden. Außerdem hatten einige Grundbuchämter lediglich den jährlichen Anschlag des Altenteils usw., andere

[1] Aus diesem Grunde wurde von einem entsprechenden Abzug von dem Nennbetrage der Annuitätshypotheken fehlerhafterweise Abstand genommen. Die Fälle, in denen die Gesamtbelastung nicht einigermaßen richtig verteilt werden konnte, wurden bei der Verschuldungsstatistik ausgelassen.

[2] Auch durch spätere Gesetzgebung wurde festgestellt, daß sie bei der Rangfestsetzung der Hypotheken nicht zu berücksichtigen seien.

[3] Eine gewöhnliche Hypothek, die zur Ausstattung eines Sohnes oder einer Tochter oder ähnlichem aufgenommen wird, ist auch nicht durch den Landwirtschaftsbetrieb verursacht, kann und darf aber deswegen doch nicht unberücksichtigt gelassen werden.

[4] In einigen seltenen Fällen mußte auch ein Leibgedinge von dem neuen Eigentümer übernommen werden. Solche Leibgedinge wurden gleichfalls nicht berücksichtigt.

die etwaige Abfindungssumme eingetragen. Der gleichmäßigen Behandlung wegen ist bei allen Fällen, soweit überhaupt Zahlenangaben vorhanden waren, die Abfindungssumme berechnet worden und zwar mit einer — allerdings für die Bezirke des Flachlandes zu niedrigen — achtfachen Vervielfältigung des jährlichen Anschlags.

Einige Wichtigkeit zur Beurteilung der tatsächlichen Belastung durch die Hypotheken hätte auch die Feststellung des Zinsfußes gehabt. Die Höhe des im Grundbuch angegebenen Zinsfußes stimmt aber in sehr vielen Fällen nicht mit der Wirklichkeit überein, und die Ergebnisse wären im Rahmen dieser Arbeit schwer übersichtlich darzustellen gewesen. Genügen mag daher die Bemerkung, daß der Zinsfuß von Sparkassen, Kirchenstiftungen usw. sich im allgemeinen auf der Höhe von 4 % gehalten hat, während Darlehen von Privatpersonen und besonders Güterhändlern am Anfang des Jahrzehnts mit 4 und 4½ %, am Schlusse des Jahrzehnts mit 4½ und 5 % verzinst wurden. Dabei ist in den Bezirken des Bayrischen Waldes der Zinsfuß im allgemeinen etwas niedriger als in denen der Ebene, weil dort oft Hypotheken aus Gefälligkeit gegeben werden. Die Zehrpfennige der Übergeber sind regelmäßig unverzinslich, während die Kindergelder sehr niedrig, mit 2–3 %, verzinst werden.

Eine Untersuchung über den Entstehungsgrund der schon vorhandenen Schulden nach Art der bayrischen Statistik[1] über die Hypothekenbewegung hätte zu weit geführt und wäre vor allem insofern ungenau geworden, als sehr viel ältere, nicht als Besitzschulden aufgenommene Hypotheken gelegentlich eines späteren Eigentumswechsels im Grunde genommen zu Kaufschillingsresten geworden sind.

Auch bei der Hypothekarstatistik wurde die Einteilung nach Größenklassen beibehalten. Am wichtigsten aber ist hier die Scheidung nach der Art des Eigentumswechsels, insbesondere die Trennung der Güterhandelsgeschäfte von den gewöhnlichen Käufen, da sich bei den verschiedenen Geschäften ganz verschiedene Verhältnisse zeigen.

Auch die Trennung der Kauf- und Tauschgeschäfte wäre notwendig gewesen, weil bei letzteren das Vorkommen von Tauschaufgaberesten seltener ist und diese dann niedriger sind als die Kaufschillinge beim Kaufe, bei dem der Preis ganz in Geld vergütet werden muß. Bei den

---

[1] Siehe Statistische Mitteilungen über die Landwirtschaft in Bayern. II. Teil. 66. Heft der Beiträge zur Statistik des Königreichs Bayern. München 1905. Ferner die Zeitschrift des Königlich Bayrischen Statistischen Landesamtes.

Stückländereien ist sie ja auch vorgenommen; hingegen ist die Außerachtlassung dieses Punktes bei den Anwesen zu tadeln und zwar vor allem bei den Handelsverkäufen; bei den gewöhnlichen Käufen mag dieser Fehler wegen der geringen Häufigkeit der Tauschgeschäfte keine große Rolle spielen, und bei den Handelskäufen sind auch Kaufschillinge selten, so daß über ihre Höhe durch das Zusammenwerfen von Kauf und Tausch auch hier kein allzu falsches Bild entsteht.

Bei der Hypothekarstatistik der Stückländereien brauchte auf die verschiedenen Kulturarten und Bonitätsklassen keine Rücksicht genommen zu werden; nur durften die Parzellen „sonstiger Kulturarten" nicht mit in die Verhältnisberechnung gezogen werden, weil es sich dabei meist um kleine Flächen oder Summen handelt. Auch die Waldgründe in den Waldbezirken sind aus ähnlichen Gründen ausgeschieden.

4. Berechnung der Durchschnittswerte.

Für die Berechnung und Feststellung der Preisbewegung standen nach Feststellung der einzelnen Gruppen verschiedene Wege offen[1].

Die vollständige Wiedergabe der ganzen Preisreihen war schon deswegen ausgeschlossen, weil bei dem Umfange des Materials eine übersichtliche Darstellung über die zeitliche Entwicklung der Preise schwer hätte erreicht werden können.

Bei der Berechnung von Mittelwerten habe ich von vornherein das Verfahren abgelehnt, aus jeder Gruppe eine Anzahl von „typischen" Preisen herauszulösen und aus ihnen ohne Rücksicht auf die Maximal- und Minimalwerte der Gruppen die Durchschnitte zu berechnen, da dabei der Willkür zu viel Raum gelassen wird.

Auch bei den Methoden der „dichtesten" Werte, Mediangruppen und Medianwerte handelt es sich nur um ein geregelteres Heraussuchen eines Typus; bei diesen Berechnungsweisen kommt es darauf an, die Einzelpreise nach ihrer Höhe abzustufen und dann den Wert herauszufinden, um den sich die übrigen Preise am dichtesten drängen, bzw. denjenigen, der in der Mitte der Reihe steht. Hierbei wird der Einfluß einzelner, besonders hoher oder niedriger Glieder auf die Bestimmung des Mittelwertes ausgeschaltet. Solche Berechnungen sind aber, besonders bei einer geringen Gliederzahl, nicht anzuwenden, wenn die Preisreihen weder in sich selbst gleichmäßig gebaut sind, noch in den

[1] Siehe darüber v. Mayr: Statistik und Gesellschaftsleben. §§ 42—46 insbesondere § 46.

einzelnen Jahren ein gleiches Gefüge aufweisen; und dies schien nach Stichproben bei den Bodenpreisen wie bei den Verschuldungsangaben manchmal nicht genügend der Fall zu sein.

Übrig bleibt also nur das nächstliegende, zugleich aber auch schwierigste Verfahren: die Berechnung des arithmetischen Mittels[1]. Hier möchte ich aber im Gegensatze zu der meines Wissens auf allen Gebieten der Preisstatistik üblichen Benutzung des gewogenen Mittels bei der Bodenpreisstatistik für die Verwendung des ungewogenen Mittels eintreten, wenn auch mit gewissen Einschränkungen.

Der Unterschied zwischen beiden Durchschnittswerten besteht darin, daß bei dem gewogenen Mittel den einzelnen Grundstücken ihrem „Gewicht", das heißt ihrer Größe nach, ein Einfluß auf den Durchschnitt gegeben wird, während die besonderen Preisbestimmungsgründe der einzelnen Fälle mehr bei dem ungewogenen Mittel berücksichtigt werden. Es wird nämlich die Gesamtsumme aller Preise durch die Gesamtfläche der verkauften Grundstücke geteilt, um den gewogenen Durchschnittspreis für den Hektar zu finden, während bei dem ungewogenen Mittel für jeden Verkaufsfall der Hektarpreis berechnet wird und die Summe dieser Hektarpreise durch die Anzahl der Verkaufsfälle geteilt wird. Wenn also in einer Preisreihe kleine Flächen mit hohen Preisen neben großen Grundstücken mit verhältnismäßig geringen Preisen zusammenkommen, so muß der gewogene Durchschnitt der niedrigere sein, während bei einem umgekehrten Verhältnis der ungewogene Durchschnitt der niedrigere ist.

v. Mayr[2] fordert anscheinend für alle zusammengesetzten Reihen das gewogene Mittel, Zizek[3] erklärt die Einführung der Gewichte für nötig, wenn zwischen der Höhe der Einzelwerte und dem Gewichte ein innerer Zusammenhang besteht. Beide Auffassungen berücksichtigen nicht genügend die verschiedene Bedeutung der beiden Mittel. Das gewogene Mittel gibt den Durchschnittspreis der gesamten verkauften Fläche an, während das ungewogene Mittel Auskunft gibt über den bei den Einzelverkäufen durchschnittlich gezahlten Preis für den Hektar. Vom rein logischen Standpunkte aus muß daher bei einer Statistik über die einzelnen Bodenpreise im Gegensatz zu einer solchen über den allgemeinen Bodenwert das ungewogene Mittel gesucht werden.

Diesen Unterschied fassen die Gegner des ungewogenen Mittels

[1] Mit der Berechnung des geometrischen, harmonischen und antiharmonischen Mittels habe ich mich gar nicht beschäftigt.

[2] v. Mayr: a. a. O. S. 99.

[3] Zizek: a. a. O. S. 199/200.

nicht scharf genug ins Auge, wenn sie behaupten, daß beim ungewogenen Mittel der im allgemeinen höhere Preis kleiner Grundstücke störend wirken müsse, d. h. mit anderen Worten, daß der Durchschnittspreis beim ungewogenen Mittel zu hoch werde. Es ist ja richtig, die ungewogenen Durchschnitte sind im allgemeinen höher als die gewogenen, und zwar ist dies durchgehender bei den Anwesen als bei den Stückländereien[1] zu beobachten, weil der Einfluß der Gebäudewerte bei den Anwesen mit dem Sinken der Fläche regelmäßig einen höheren Preis für die Flächeneinheit bedingt, und dies tritt am stärksten bei den unteren Größenklassen hervor[2], wo daher die Unterschiede zwischen den gewogenen und ungewogenen Mitteln die höchsten sind. Darin aber liegt gerade der Wert des ungewogenen Mittels. So fehlerhaft seine höheren Durchschnitte bei der Berechnung des Durchschnittswertes der Gesamtfläche aller Anwesen einer Größenklasse sind, so wertvoll sind sie bei der Berechnung des durchschnittlichen Preises der einzelnen Anwesen. Warum sollen die kleinen, verhältnismäßig teuren Anwesen dabei nicht denselben Einfluß auf den Durchschnittswert haben wie die größeren und billigeren[3]?

Die Tatsache, daß mit dem Steigen der Fläche der Preis sinkt, läßt sich freilich nur in großen Zügen beobachten, und sehr häufig findet sich infolge irgendwelcher besonderer Einflüsse ein entgegengesetzter Fall, der dann einen gewogenen Durchschnittswert plötzlich in die Höhe schnellen läßt. Es fragt sich nun, welche Art der Durchschnittsberechnung diesen und überhaupt allen Sonderfällen am besten gerecht wird: Die Entscheidung muß zugunsten des ungewogenen Mittels fallen.

[1] Durchgehend und sehr hoch sind die Unterschiede auch bei den Durchschnitten für Wiesen aller Bonitätsklassen (siehe Tabelle V B): dies beruht aber nicht so sehr darauf, daß wegen des steigenden Umfanges der Wiesen der Preis sintt, sondern darauf, daß die hochbonitierten Wiesen nur in sehr kleinen Parzellen verkauft werden. Ein gutes Beispiel für den Unterschied zwischen Durchschnittspreis für die Gesamtfläche und für die Einzelpreise.

[2] Siehe auch oben Seite 338.

[3] Folgendes Beispiel möge zur Erläuterung dienen:

Ein Anwesen von 2 ha kostet 3000 Mk. Hektarpreis also 1500 Mk.
Ein anderes „ „ „ 4 „ „ 4800 „ „ „ „ 1200 „

Der gewogene Durchschnittspreis für den ha ist $\frac{3000 + 4800}{2 + 4} = 1300$ Mk., der ungewogene hingegen $\frac{1500 + 1200}{2} = 1350$ Mk.

Der erste Preis muß als zu niedrig angesehen werden, er ist es jedenfalls für ein Durchschnittsanwesen von 3 ha.

Wenn nämlich die Preisreihen in einer Reihe von Jahren ziemlich gleichmäßig gebaut sind, dann dürfen richtig errechnete Durchschnittswerte dieser Jahre nicht allzusehr voneinander abweichen; weisen umgekehrt die Gefüge der Preisreihen große Verschiedenheiten in den einzelnen Jahren auf, so wird dem ein starkes Schwanken der Durchschnittspreise entsprechen. Tatsächlich haben die Preisreihen der einzelnen Kulturarten usw. in allen Jahren einen ungefähr gleichen Aufbau [1], und nun zeigt sich, daß die Abweichungen von Jahr zu Jahr bei den gewogenen Durchschnittswerten im allgemeinen höher sind als bei den ungewogenen (siehe Tabelle V Seite 361 und 362).

Es zeigt sich das am stärksten bei den Stückländereien, unter denen die größten Grundstücke häufiger die teuersten sind, also bei Anwendung des gewogenen Mittels eher einen unberechtigten Einfluß auf die Durchschnittspreise ausüben, als dies bei den Anwesen der Fall ist [2], deren Preise so stark durch das Verhältnis der Gebäude zur Fläche bestimmt werden. Besonders auffallend ist der Unterschied zugunsten der ungewogenen Durchschnitte bei den Waldgrundstücken; hier kommen neben kleinen auch besonders große Flächen zum Verkauf; deren Preis wird aber nicht durch die Größe, sondern durch die Bestockungsverhältnisse bestimmt, und der gewogene Durchschnitt wird übermäßig hoch oder niedrig, je nachdem ob die größte verkaufte Waldparzelle abgeholzt oder mit voll ausgewachsenen Stämmen bestanden war. Da die Annahme unbedenklich ist, daß bei der großen Anzahl der Waldverkäufe die verschiedenen Belastungsverhältnisse in den einzelnen Jahren sich bis zu einem gewissen Grade entsprechen, so muß eine einigermaßen zuverlässige Statistik über Waldpreise wohl möglich sein; es zeigt sich aber, daß sie nur mit Hilfe des ungewogenen Mittels aufgestellt werden darf.

Bei den „sonstigen Kulturarten" zeigt sich, daß die Abweichungen von Jahr zu Jahr bei den ungewogenen Durchschnitten am höchsten sind. Hier bedingen aber auch die tatsächlichen Verhältnisse sehr hohe Schwankungen, da der Anteil der hier vereinigten Grundstücksarten (Bauplätze, Gärten usw.) und damit der Aufbau der Preisreihen in den einzelnen Jahren alles andere als gleichartig ist.

Es entspricht also im allgemeinen der Wirklichkeit mehr, wenn den

---

[1] Wenn auch nicht in so starkem Maße, daß die Anwendung der Medianwerte und ähnl. (siehe Seite 357/58) unangreifbar gewesen wäre, für die ja obendrein noch die Zusammensetzung der einzelnen Preisreihen von Bedeutung ist.

[2] Bei den Anwesen in den Bezirken der Ebene tritt eher das Gegenteil hervor, eine Erscheinung, für die mir eine Erklärung fehlt.

Tabelle V.

Die Preisschwankungen von Jahr zu Jahr bei den gewogenen und den ungewogenen Durchschnitten.

(Durchschnitt der Jahre 1900—1910.)

A. Bei Anwesen.

Größenklasse ha	Die Indexziffern der Preise wichen durchschnittlich von Jahr zu Jahr um . . . voneinander ab bei Anwendung des Mittels bei gewöhnlichen Käufen: ungewogenen	gewöhnlichen Käufen: gewogenen	Handelskäufen: ungewogenen	Handelskäufen: gewogenen	Handelsverkäufen: ungewogenen	Handelsverkäufen: gewogenen	freihändigen Käufen insgesamt: ungewogenen	freihändigen Käufen insgesamt: gewogenen	Übergaben: ungewogenen	Übergaben: gewogenen
					Bezirke der Ebene					
0,0—0,1	25	36	31	39	52	**36**	—	—	47	**26**
0,1—0,5	27	**17**[1]	38	**28**	94	**64**	23	**18**	15	20
0,5—2,0	11	**7**	12	14	10	10	13	18	24	**23**
2,0—5,0	15	**11**	7	7	17	**14**	8	9	15	**14**
5,0—10,0	13	**12**	14	**12**	12	14	8,6	8,9	10	**9**
10,0—20,0	7	9	13	13	14	**13**	12	12	3	6
20,0—50,0	20	**18**	11	12	19	**16**	11	12	6	6
über 50,0	11	15	15	15	7	7	17	18	25	25
					Waldbezirke					
0,0—0,1	26	44	103	164	30	76	—	—	—	—
0,1—0,5	31	**20**	47	47	46	**43**	—	—	108	108
0,5—2,0	10	16	13	14	8	10	9	10	11	11
2,0—5,0	9	**8**	32	37	18	21	9	**6**	7	13
5,0—10,0	10	11	7	8	20	**18**	9	12	8	8
10,0—20,0	6	7	20	**19**	14	19	12	**9**	19	21
20,0—50,0	12	13	26	26	19	**18**	15	17	13	13
über 50,0	19	**18**	46	52	13	**11**	20	23	54	56

Besonderheiten der einzelnen Verkaufsfälle ein entsprechender Einfluß bei der Durchschnittsberechnung gegeben wird, als wenn vor allem die Größe der verkauften Flächen als Gewicht berücksichtigt wird; d. h. das ungewogene Mittel verdient den Vorzug vor dem gewogenen[2]; nur

[1] Wenn die Abweichungen bei den gewogenen Durchschnitten die niedrigeren sind, dann ist die betreffende Ziffer fett gedruckt.

[2] Dies ist auch der Fall, wenn die Schwankungszahlen berechnet werden sollen. Eine Berechnung der Hektarpreise für die einzelnen Verkaufsfälle ist jedenfalls auch bei Anordnung des gewogenen Mittels zunächst erforderlich, um einen Überblick über die Preise zu bekommen und Fehlerquellen, die so am besten entdeckt werden, zu beseitigen.

Die Preisschwankungen von Jahr zu Jahr bei den gewogenen und ungewogenen Durchschnitten.

B. Bei Stückländereien.

Kulturart und Bonitätsklasse	Die Indexziffern der Preise wichen durchschnittlich von Jahr zu Jahr um . . . voneinander ab bei Anwendung des							
	ungewogenen	gewogenen	ungewogenen	gewogenen	ungewogenen	gewogenen	ungewogenen	gewogenen
	Mittels bei							
	Zertrümmerungs-		gewöhnlichen		Zertrümmerungs-		gewöhnlichen	
	Verkäufen				Verkäufen			
	Bezirke							
	der Ebene				des Waldes			
Acker								
0— 4	13 (0—8)	17 (0—8)	15 (0—8)	20 (0—8)	53	71	46	**31**[1]
4— 8					11	18	9	13
8—12	8	13	12	**11**[1]	9[2]	21[2]	12[2]	12[2]
12—14	7	15	7	7				
14—16	7	10	6	15				
über 16	8	7[1]	8	9				
Wiese								
0— 4	69	**63**	39	44	30	**25**	19	22
4— 8	15	**13**	12	13	15	15	26	32
8—12	33	34	23	42	6	11	13	**10**
12—16	21	24	12	**9**	2	15	6	**5**
über 16	23	26	16	28	10	29	11	**9**
Gemischte Kulturarten								
0— 4	32	40	20	**13**	17	17	15	36
4— 8	17	18	5	11	8	12	18	**16**
8—12	16	**12**	16	23	11	14	9	10
12—16	14	**10**	21	**20**	22 (12—über 16)	26 (12—über 16)	5 (12—über 16)	12 (12—über 16)
über 16	19	**17**	23	23				
Wald	10	35	11	20	24	59	10	15
Sonstige Kulturarten	105	**81**	33	43	193	**109**	70	**56**

bei	Bei Zusammenfassung aller Bonitätsklassen betrugen die Abweichungen beim			
	ungewogenen	gewogenen	ungewogenen	gewogenen
	Mittel			
	Bezirke der Ebene		Waldbezirke	
Äckern	9	**7**	11	16
Wiesen	12	20	16	20
Gemischten Kulturarten . . .	10	**9**	8	13

[1] Vgl. Anmerkung 1 zu Teil A dieser Tabelle.

[2] Äcker über 8.

muß dabei durch Bildung von geeigneten Größenklassen dem inneren Zusammenhang zwischen Preis und Größe Rechnung getragen werden.

Zur Darlegung der Verschiedenheiten der beiden Mittel waren beide zu berechnen und zu veröffentlichen.

Was für den Bodenpreis gilt, trifft auch für die Berechnung der Summe zu, die bei den Mobilien, Bodenzinsen und Brandversicherungssummen durchschnittlich auf die Fläche von einem Hektar fällt[1]; indessen sind hier nicht die gewogenen Durchschnitte neben den ungewogenen festgestellt; sie können auch nachträglich nicht berechnet werden, da die Flächen, auf welche die nur bei einem Teil der Verkaufsfälle ausgeschiedenen Mobilien usw. sich beziehen, nicht veröffentlicht sind.

Bei der Darstellung der durchschnittlichen Verschuldung der Anwesen wurde das Verhältnis der Schulden zum Werte (Prozentverschuldung) und der Betrag der Schulden, die auf einen Hektar fallen (Hektarverschuldung), berechnet.

Für die Berechnung der durchschnittlichen Prozentverschuldung mußte auf jeden Fall das ungewogene Mittel gewählt werden. Das gewogene Mittel wäre hier geradezu fehlerhaft gewesen. Es sollte ja nicht dargestellt werden, wie sich die gesamten Schulden zu dem gesamten Immobiliarwerte[2] der behandelten Bezirke verhalten, sondern wie hoch durchschnittlich die einzelnen Landleute verschuldet sind[3].

Die Berechnung des ungewogenen Durchschnittes geschah in folgender Art: Um das durchschnittliche Prozentverhältnis der Kaufschillinge

[1] Spalte 12 der Anhangstabelle A ist also z. B. gefunden durch Division der nicht veröffentlichten addierten Einzelwerte für den Hektar durch die Zahl in Spalte 9.

[2] Die Zusammenfassung von Mobiliarwert und Immobiliarwert ist abgesehen von allen andern Bedenken (s. oben S. 335/36) auch für die Verschuldungsstatistik als verfehlt zu bezeichnen, da das Inventar nicht als Sicherheit für hypothetarische Forderungen angesehen werden darf; daran darf man auch nicht irre werden, wenn man sieht, daß bei vielen Anwesen die Hypotheken tatsächlich den Immobiliarwert übersteigen.

[3] Zur Erläuterung des Gesagten und zur Begründung der Mißbilligung des gewogenen Mittels mögen folgende Beispiele dienen:

Ein Anwesen, 2 ha groß, kostet 4000 Mk., hat einmal 3200 Mk. = 80 % Schulden.
Ein anderes Anwesen, „ „ „ , „ 6000 „ , „ „ 4200 „ = 70 % „

Das gewogene Mittel für die Prozentverschuldung ist $\frac{3200 + 4200}{4000 + 6000} = 74\,\%$.

Das ungewogene Mittel ist $\frac{80 + 70}{2} = 75\,\%$.

Später hat das eine Anwesen 2800 Mk. gleich 70 % Schulden,
das andre Anwesen 4800 Mk. gleich 80 % Schulden.

zum Preise festzustellen, ist dies Verhältnis für jeden einzelnen Fall berechnet worden; deren Summe wurde dann durch die Anzahl der Fälle mit Kaufschillingen, nicht aber durch die Anzahl der sämtlichen Preise geteilt; entsprechend wurde verfahren bei der Berechnung des Prozentverhältnisses, in dem die schon vorhandenen Schulden zum Preise stehen. Bei Berechnung des Prozentverhältnisses der schon vorhandenen und der hinzukommenden Schulden zum Preise wurden als Divisoren sowohl die verschuldeten wie die sämtlichen[1] Anwesen eingeführt; d. h. es ist das durchschnittliche Prozentverhältnis der Schulden zum Werte sowohl ausschließlich wie einschließlich der schuldenfreien Besitzungen wiedergegeben. Die durchschnittliche Prozentverschuldung aller Anwesen muß naturgemäß geringer sein als diejenige der verschuldeten Anwesen. Sie kommt dem gewogenen Mittel für die Prozentverschuldung ziemlich nahe[2], das durch Teilung der Gesamtschulden durch den Gesamtpreis aller Anwesen gefunden wird[3].

Bei der Berechnung des durchschnittlich auf 1 ha fallenden Schuldbetrages[4] ist gleichfalls das ungewogene Mittel als das richtigere anzusehen, es sind aber beide Mittel wiedergegeben[5].

Betrachtet man die Schwankungen der Verschuldung von Jahr zu Jahr bei beiden Mitteln, so zeigt sich ebenso wie bei den Preisdurchschnitten, daß sie bei den ungewogenen Durchschnitten geringer sind als bei den gewogenen[6] (s. Tabelle VI S. 365 und 366). Das bestätigt

---

Das gewogene Mittel ist in diesem Falle $\frac{2800 + 4800}{4000 + 6000} = 76\,\%$.

Das ungewogene Mittel hingegen wieder $\frac{80 + 70}{2} = 75\,\%$.

Daß der Durchschnitt von 75 % in beiden Fällen der festzustellende und der richtige ist, wird niemand bezweifeln können.

[1] Die Anwesen, bei denen die Verschuldung nicht einwandfrei festgestellt war, wurden unberücksichtigt gelassen. In diesen Fällen konnte das gewogene Mittel nicht genau berechnet werden und wurde als zu niedrig in Klammern gesetzt.

[2] Siehe aber unten Seite 446/48.

[3] Vgl. aber Anmerkung 3 der vorhergehenden Seite.

[4] Auf eine getrennte Berechnung der Hektarverschuldung durch schon vorhandene und hinzukommende Schulden wurde verzichtet, da die Durchschnittswerte für die Hektarverschuldung überhaupt mit Bedenken zu betrachten sind. (Siehe unten S. 91.)

[5] Das ungewogene Mittel ist, weil die Hektarverschuldung erst nachträglich berechnet wurde, aus technischen Gründen nicht überall bestimmt worden.

[6] Aber auch hier wieder (vgl. S. 360 Anm. 2) die mir unerklärliche Erscheinung, daß sich das für die Ebene nur in viel geringerem Maße sagen läßt als für die Waldbezirke.

Tabelle VI.

Die jährlichen Schwankungen in der Verschuldung bei den ungewogenen und den gewogenen Durchschnitten.

(Durchschnitt der Jahre 1900—1910.)

A. Bei der Prozentverschuldung.

Größenklasse ha	Das durchschnittliche Prozentverhältnis der Schulden zum Werte schwankt von Jahr zu Jahr[1] durchschnittlich um . . . % bei Anwendung des							
	ungewogenen	gewogenen	ungewogenen	gewogenen	ungewogenen	gewogenen	ungewogenen	gewogenen
	Mittels bei gewöhnlichen Käufen		Handelskäufen		Handelsverkäufen		Übergaben	
	Bezirke der Ebene							
0—0,1	6	9	7	**6**[2]	15	**14**	31	37
0,1—0,5	7	16	10	**9**	20	21	7	22
0,5—2	4	**3**	6	9	11	**4**	17	20
2—5	5	5	4	7	10	10	10	16
5—10	7	**4**	16	**8**	4	8	9	9
10—20	9	**5**	7	**5**	12	**11**	9	9
20—50	10	15	12	12	9	11	9	9
über 50	36	**34**	18	**15**	21	21	9	17
	Waldbezirke							
0—0,1	5	12	24	25	—	—	—	—
0,1—0,5	—	—	—	—	—	—	—	—
0,5—2	6	**5**	15	19	11	17	—	—
2—5	4	6	19	**16**	10	10	7	7
5—10	13	16	10	11	9	10	9	**6**
10—20	6	15	13	17	8	9	6	7
20—50	11	14	17	18	20	32	14	8
über 50	25	30	20	34	41	45	14	**12**

wieder die Richtigkeit meiner Auffassung von dem größeren Werte und der größeren Genauigkeit des ersteren Mittels.

Bei der Einreihung der sämtlichen Anwesen in Verschuldungsklassen (Spalten 28—34 der Anhangstabelle A), die zur Vervollständigung der Hypothekarstatistik notwendig erschien, ist der Wert der Leibgedinge, Altenteile usw. nicht berücksichtigt worden, da die Angaben nicht genau genug dafür waren.

[1] Diejenigen Jahre, in denen das gewogene Mittel für die Verschuldung (vgl. S. 364 Anm. 1) nicht genau festgestellt werden konnte, sind hier nicht mitberücksichtigt.

[2] Wenn die Schwankungen bei den gewogenen Durchschnitten die niedrigeren waren, dann ist die betreffende Ziffer fett gedruckt.

Tabelle VI.

Die jährlichen Schwankungen in der Verschuldung bei den ungewogenen und den gewogenen Durchschnitten.

(Durchschnitt der Jahre 1900—1910.)

B. Bei der Hektarverschuldung.

Größenklasse ha	Die Indexziffern für die Hektarverschuldung wichen von Jahr zu Jahr durchschnittlich[1] um . . . voneinander ab bei Anwendung des							
	ungewogenen	gewogenen	ungewogenen	gewogenen	ungewogenen	gewogenen	ungewogenen	gewogenen
	Mittels bei							
	gewöhnlichen Käufen		Handelskäufen		Handelsverkäufen		Übergaben	
	Bezirke der Ebene							
0,0—0,1	20	59	—	—	—	—	—	—
0,1—0,5	57	**47**[2]	—	—	—	—	—	—
0,5—2	12	**8**	84	91	33	**18**	—	—
2—5	15	**14**	42	65	29	**27**	13	17
5—10	16	**10**	42	**29**	24	28	16	**11**
10—20	19	**12**	22	**15**	21	**18**	14	16
20—50	22	26	11	19	22	22	17	**15**
	Waldbezirke							
0,5—2	20	**12**	35	35	57	89	40	**30**
2—5	29	**27**	40	40	18	24	16	16
5—10	27	38	50	**38**	55	65	22	**20**
10—20	47	48	45	**35**	83	**49**	16	16
20—50	69	72	153	**142**	91	103	26	26

Um die Bewegung der Preise und der „Hektarverschuldung“ anschaulicher darzustellen, wurden neben die absoluten Durchschnitte die sogenannten Indexziffern gesetzt, d. h. es wurde der Durchschnittswert für alle Fälle aus den Jahren 1900 und 1901 gleich 100 gesetzt und dann das Prozentverhältnis der Durchschnittspreise der nächsten Jahre zu diesen ersten berechnet. Die Zusammenfassung der Durchschnitte von zwei Jahren schien einen genügend sicheren Ausgangspunkt für die Verhältnisberechnung zu bieten[3]. Die Indexziffern sind für beide Arten der Mittelwerte berechnet, für den weiteren Verlauf der Untersuchung sind aber nur die Indexziffern für die ungewogenen Durchschnitte verwertet.

---

[1] [2] Vgl. Anmerkung 1 und 2 zu Teil A dieser Tabelle.

[3] Besser wäre vielleicht eine Zusammenfassung von 3 Jahren gewesen.

5. Die Feststellung der Preis- und Verschuldungsbewegung bei mehrfachem Verkaufe ein und desselben Anwesens.

In einem früheren Abschnitte ist gezeigt worden, daß für die Berechnung der Durchschnittspreise trotz weitgehender Differenzierungen doch vielfach ungleiche Fälle zusammengestellt werden mußten. Der Gedanke liegt nun nahe, der daraus entfließenden Fehlerquelle jedenfalls bei der Darstellung der Preisbewegung dadurch aus dem Wege zu gehen, daß man nur solche Anwesen vergleicht, die in gleichen Jahren oder Jahresgruppen mehrere Male ihren Eigentümer gewechselt haben.

Allein so bestechend dies auf den ersten Blick aussieht, so wenig kann diese Methode als die allein seligmachende angesehen werden.

Wenn Landgüter in ganz kurzer Zeit hintereinander zwei- oder noch mehrmal verkauft werden, dann ist zwar meistens der Beobachtungsgegenstand derselbe, aber die an ihm beobachteten Preise sind in viel stärkerem Maße durch Gründe bestimmt, die mit der Landwirtschaft nichts zu tun haben, als dies bei „soliden" Kaufgeschäften der Fall ist. Liegt andererseits zwischen einem ersten und zweiten Eigentumswechsel eine Spanne von mehreren Jahren, so kann der Bestand des Anwesens sich inzwischen stark verändert haben, und damit ist wieder die Einheit der Vergleichsobjekte verloren gegangen.

Immerhin kann die Feststellung der Preisbewegung bei mehrfachem Eigentumswechsel der gleichen Anwesen[1] zum Zwecke prüfender Vergleichung mit den Ergebnissen der Durchschnittspreise dienlich sein.

Bei diesem Verfahren sind aber alle Anwesen auszuscheiden, die bei den verschiedenen Geschäften eine verschiedene Größe aufweisen, weil die großen Besitzungen hinter den kleinen verhältnismäßig im Preise zurückbleiben. Auch diejenigen Güter, die sonstige z. B. bauliche Veränderungen erfahren haben, hätten eigentlich fortgelassen werden müssen; allein die Festsetzung der Grenze, wo die unwesentlichen Veränderungen den wesentlichen Platz machen, wäre wieder der Willkür überlassen gewesen; es ist daher von einem solchen Vorgehen Abstand genommen worden. Ebenso sind sonstige anormale, besonders persönliche Preisbestimmungsgründe unbeachtet geblieben; nur diejenigen Anwesen, die in den 11 Jahren mehr als fünfmal den Eigentümer gewechselt haben, sind ganz fortgelassen worden, da die für solche Güter gezahlten Preise

[1] Für die Stückländereien kommt dies Verfahren nicht in Betracht, da Einzelparzellen nur in verschwindend geringen Ausnahmefällen mehrfach für sich allein verkauft worden sind.

zum Teil ganz außerordentliche Schwankungen von Verkauf zu Verkauf aufweisen. Im übrigen ist den stärksten Besonderheiten bis zu einem gewissen Grade bei der weiteren Bearbeitung Rechnung getragen.

Dagegen wurde auf die Unterscheidung der Eigentumswechselarten Rücksicht genommen. Es durften nur Anwesen, bei denen ein freihändiger Verkauf dem andern gefolgt war, zum Vergleiche herangezogen werden. Sogar an ein Ausscheiden derjenigen Fälle war zunächst gedacht, in denen ein Gut ohne Größenveränderung durch die Hand eines Güterhändlers gegangen war; allein es zeigte sich, daß dann für die oberen Größenklassen kaum Verkaufsfälle übriggeblieben wären; und im übrigen zeigten solche Fälle anderen gegenüber nicht so auffallende Besonderheiten, daß auf ihre Verwertung hätte verzichtet werden müssen.

Nach allen Ausscheidungen ergaben sich in den Bezirken der Ebene 471 und in den Waldbezirken 215 Anwesen, die zu Vergleichen geeignet waren[1]. Von diesen Anwesen aber hatte eine ganze Reihe mehr als zweimal den Eigentümer gewechselt. Es ist nicht abzusehen, weshalb nur der erste Verkaufspreis mit dem zweiten, dritten und vierten verglichen werden soll; ebensogut kann auch die Preisbewegung zwischen dem zweiten und dem dritten und vierten, oder zwischen dem dritten und vierten Eigentumswechsel für die Untersuchung herangezogen werden. Es können also nach der Formel $(a - 1) + (a - 2) + (a - 3) + 1 - a \cdot \frac{a - 1}{2}$ bei einem fünffachen Eigentumswechsel 10 statt 4 Vergleichsberechnungen durchgeführt werden. Auf diese Weise sind 924 Berechnungen für die Bezirke der Ebene und 565 für die des Waldes vorgenommen.

Die Berechnung besteht darin, daß die prozentuelle Steigerung oder Minderung des Preises bzw. der Verschuldung beim zweiten der verglichenen Verkaufsfälle im Verhältnis zum ersten festgestellt ist. Hierbei sind die Preise sowohl einschließlich wie ausschließlich des Inventars betrachtet. Die Verhältniszahlen sind dann nach der Zeit der Verkäufe in Gruppen zusammengestellt[2], die sich am deutlichsten aus den Tabellen ergeben[3]. Ihr Durchschnitt muß das Durchschnittsmaß für die Be-

---

[1] Die Anwesen mit Gewerbebetrieben und in Gemeinden mit städtischem Charakter blieben ganz unberücksichtigt.

[2] Sie sind sämtlich in der Anhangstabelle C wiedergegeben.

[3] Die Abgrenzung der zugrunde liegenden Perioden ergab sich daraus, daß das Jahr 1906, in dem die Preise vielfach plötzlich emporgeschnellt sind, nicht mit den Jahren 1903 bis 1905 zusammengestellt werden durfte; der Zeitraum von

wegung der Preise oder Verschuldung in den verglichenen Zeiträumen angeben. Um keinen Anlaß zu Angriffen zu geben, habe ich die Durchschnitte einschließlich und ausschließlich der Fälle berechnet, in denen der Preis bzw. die Verschuldung sich verdoppelt hatten, weil bei diesen Fällen das Vorliegen von abnormen Verhältnissen angenommen werden kann[1].

In vielen Fällen bestand nur bei einem der verglichenen Verkaufsfälle eine Verschuldung. Es war dann eine Verhältnisberechnung für die Verschuldungsbewegung nicht möglich. Die Durchschnittsverhältniszahlen hierfür mußten daher ein falsches Bild ergeben. Deshalb wurden außerdem die Fälle ausgezählt, in denen ein Steigen, Fallen oder Beharren der Preise von einem stärkeren oder schwächeren Steigen bzw. Fallen oder Beharren der Verschuldung begleitet war (Tabelle XXIX). Auf diese Weise konnte festgestellt werden, wie häufig ein Anwesen beim zweiten Verkaufe verhältnismäßig höher verschuldet war als beim ersten und wie häufig das Gegenteil der Fall war.

6. Die Feststellung der Beziehungen zwischen der Höhe der Bodenpreise und derjenigen der Bodenzinse, Mobiliarwerte usw.

Eine köstliche Perle auf dem Gebiete der Statistik, die aber im wesentlichen noch unscheinbar und unbeachtet daliegt, ist die Methode, Zusammenhänge irgendwelcher Art durch Reihenvergleichung zahlenmäßig festzulegen. Es gibt zwar schon mehrere Verfahren hierfür, aber die bekannteren unter ihnen sind praktisch undurchführbar, und eine sehr einfache Art ist seltsamerweise wenig bekannt.

Alle beruhen sie auf einem ganz einfachen Gedanken, der an folgendem Beispiele erläutert werden mag: Die Dichtigkeit der Bevölkerung in rein landwirtschaftlichen Kreisen nimmt im allgemeinen mit der Fruchtbarkeit des Bodens zu. Ordnet man nun die Kreise nach diesen Merkmalen in der Weise, daß der fruchtbarste Kreis den ersten Platz erhält und so fort, und stellt man dann die Angaben über die Bevölkerungs-

1906—1910 erschien dann im Verhältnis zu den beiden ersten dreijährigen Perioden zu lang und wurde daher in eine drei- und eine zweijährige Zeitspanne getrennt.

[1] Auf die Minderungen um die Hälfte wurde nicht in entsprechender Weise Rücksicht genommen, da sie zu selten vorkamen. Es ist übrigens noch darauf hinzuweisen, daß z. B. eine Preisminderung von 1000 Mk. auf 500 Mk. nur durch die Prozentzahl — 50, eine Preissteigerung von 500 Mk. auf 1000 Mk. durch die Prozentzahl + 100 ausgedrückt wird. (Die kleinen negativen und positiven Prozentziffern bis etwa 15 entsprechen ungefähr den gleichen absoluten Summen.)

dichtigkeit daneben, dann wird sich zeigen, daß auch hier die höchsten Ziffern an den ersten Stellen stehen, während bei einem umgekehrten Zusammenhange die entgegengesetzte Erscheinung zutage treten würde. Es handelt sich nun darum, eine Methode zu finden, die es ermöglicht, den Grad dieser Übereinstimmung oder Abweichung in der Ordnung der Reihen ziffernmäßig festzulegen.

Dazu wird von englischen mathematischen Statistikern[1] eine sehr umständliche Berechnung vorgenommen, die für die Praxis kaum von Bedeutung sein kann. Anders ist das bei der leider viel zu wenig bekannten Methode von Tönnies[2]. Tönnies teilt die zu vergleichenden Reihen nach der Reihenfolge der Glieder in mehrere gleich große Gruppen und ermittelt dann, wie oft die Angaben über denselben Beobachtungsgegenstand in beiden Reihen der gleichen Gruppe angehören und wie oft solchen Gruppen, die von der ersten und der letzten Gruppe gleich weit entfernt liegen. Die Summe dieser Fälle wird dann von der ersten Summe abgezogen, und das Resultat gibt den Grad der „Verwandtschaft" oder des Gegensatzes zwischen den beobachteten Erscheinungen an[3]; wenn nötig, kann es in Verhältnis gesetzt werden zu der Summe, die sich beim vollkommenen Zusammenfallen aller Gruppen ergeben würde.

Bei der vorliegenden Arbeit sollte ein ziffernmäßiger Ausdruck gefunden werden für den Zusammenhang zwischen der Höhe der Bodenpreise einerseits und derjenigen der Verschuldung, der Brandkassenwerte, der Mobiliarwerte und der Bodenzinse, sowie der Größe der verkauften Fläche andererseits, d. h. es sollte festgestellt werden, ob und in welchem Maße die teuren Anwesen mit wertvollen Gebäuden versehen, hoch verschuldet sind usw.

Dabei stieß die Anwendung des Verfahrens von Tönnies auf Schwierigkeiten. Die Anzahl der Glieder in den zu vergleichenden Reihen stellte vielfach eine solche Zahl dar, daß eine Bildung von gleich großen Gruppen nur durch Auslassung einiger Glieder sich hätte er-

[1] Z. B. Udny Yule: An Introduction to the theory of Statistics. London 1911. Seite 156 ff., weitere Literatur bei Zizek a. a. O. Seite 430.

[2] Tönnies: „Eine neue Methode zur Vergleichung statistischer Reihen" in Schmollers Jahrbuch Band 33, 1909 Seite 699; verkürzt wiedergegeben unter anderem im Deutschen statistischen Zentralblatt 1909 Seite 221 und in einer „Studie zur schleswig-holsteinischen Agrarstatistik" im Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik, Band XXX, 1910 Seite 285 ff.

[3] Nicht ganz genau wiedergegeben.

möglichen lassen. Da dies untunlich erschien, wurde ein etwas verändertes Verfahren [1] gewählt.

Es wurde die Reihenfolge aller Preise eines Jahres nach ihrer Höhe durch Stellenzahlen bestimmt, ebenso die der zugehörigen Versicherungssummen usw. Sodann wurde die Differenz zwischen der Stellenzahl des Preises und der des Gebäudewertes bei allen Gliedern der Reihe ermittelt, und diese Differenzen wurden zusammengezogen; die Summe gibt dann ein Maß zur Beurteilung der Frage, wie weit Konvergenz und Divergenz zwischen der Höhe der Preise und dem Werte der Gebäude besteht.

Gleiche Summen haben aber bei Reihen mit verschiedener Anzahl der Glieder verschiedene Bedeutung. Deshalb mußte ich, um für alle Fälle einen gleichmäßigen Ausdruck zu gewinnen, die Summen der tatsächlichen Differenzen jeder Reihe in ein Prozentverhältnis zu der höchsten möglichen Summe der Differenzen der betreffenden Reihe setzen, d. h. zu der Summe der Differenzen, die sich ergeben würde, wenn die höchsten Preise mit den niedrigsten Versicherungssummen, die zweithöchsten mit den nächstniedrigen usw. zusammenfallen würden. Die gewonnene Verhältniszahl — für die ich die Bezeichnung „Zusammenhangsziffer" in Vorschlag bringe — gibt den deutlichsten Ausdruck für den Zusammenhang der beobachteten Erscheinungen. Ist sie niedrig, so besteht ein Zusammenhang, d. h. in dem Beispielsfalle: hohe Preise finden sich bei Anwesen mit guten Gebäuden und zwar in einem um so stärkeren Maße, je niedriger die Zusammenhangsziffer ist, während bei ihrem Steigen das Entgegengesetzte der Fall sein muß [2].

[1] Es ist nach nachträglicher persönlicher Mitteilung früher auch von Tönnies angewandt, aber zugunsten seines jetzigen Verfahrens zurückgestellt worden.

[2] Zur Erläuterung der obigen Darlegungen möge folgendes Beispiel dienen.

Höhe der Preise	Reihenfolge (= Stellenzahl) der Preise	Höhe der Versicherungssummen	Reihenfolge der Versicherungssummen	Differenz zwischen den Stellenzahlen
3000	1	1400	3	2
2800	2	1500	2	0
2700	3	1600	1	2
2500	4	1300	4	0
2400	5	1200	6	1
2350	6	1250	5	1
2340	7	1050	9	2
2300	8	1100	8	0
2200	9	1150	7	2
2050	10	1000	10	0
				Summe: 10

Das Verfahren ist freilich nicht vollkommen genau und mathematisch angreifbar, weil gleiche Summen von Differenzen zwischen den einzelnen Stellenzahlen auch bei Reihen mit gleichen Gliederzahlen verschiedene Bedeutung haben können[1] und weil die Zusammenhangsziffern bei Reihen mit wenig Gliedern sehr ungenau sind[2]. Es sind indessen

Die höchstmögliche Summe der Differenzen beträgt bei 10 Gliedern 50.

Die Zusammenhangsziffer ist also $= \frac{10 \cdot 100}{50} = 20$.

Die Summe 50 würde sich ergeben, wenn der 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. Preis
mit dem 10. 9. 8. 7. 6. 5. 4. 3. 2. 1. Gebäudewerte zusammentreffen würde. Die allgemeine Formel für die höchstmögliche Summe der Differenzen ist $\frac{a^2}{2}$, wenn die Zahl der Glieder (=a) einer Reihe eine gerade Ziffer darstellt, im andern Falle $\frac{a^2 - 1}{2}$. Die Zusammenhangsziffer läßt sich auch auf umständlichere Weisen berechnen, auf die ich hier nicht eingehe.

[1] Die Summe 10 in dem oben gegebenen Beispiel hätte sich z. B. auch ergeben,
wenn der 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. Preis
mit dem 2. 1. 4. 3. 6. 5. 8. 7. 10. 9. Gebäudewerte
oder mit dem 6. 2. 3. 4. 5. 1. 7. 8. 9. 10. Gebäudewerte,
oder ähnlich zusammengetroffen wäre.

Die Zahl der möglichen Reihenfolgen der Glieder einer Reihe (a) wächst mit deren Anzahl nach der Formel $a \cdot (a-1) \cdot (a-2) \cdot (a-3) \ldots\ldots\ldots 2 \cdot 1 = a!$ Wenn alle diese möglichen Reihenfolgen der Reihenfolge 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 gegenübergestellt werden, so zeigt sich, daß niedrige Summen von Differenzen in verhältnismäßig seltenen Fällen vorkamen; häufiger ergeben sich verhältnismäßig hohe Summen und am häufigsten diejenigen, die etwa den Zusammenhangsziffern zwischen 50 und 70 entsprechen. (Auch hierfür gibt es eine allerdings sehr umständliche allgemeine Formel.) Damit hängt die unten im Text angegebene Korrektur der Zusammenhangsziffer zusammen. Auf Grundlage dieser Tatsachen scheint mit etwas umständlicherem Verfahren eine ganz genaue Zusammenhangsziffer gewonnen werden zu können, was vielleicht an anderer Stelle gezeigt werden soll. Nur das mag schon hier erwähnt werden, daß bei mehreren Reihen mit gleicher Gliederzahl und gleicher Summe der Differenzen um so mehr Konvergenz vorliegt, über eine je größere Anzahl von Gliedern die Differenzen verteilt sind.

[2] Bei einer Reihe mit 3 Gliedern sind nur die Zusammenhangsziffern 0, 50 und 100, bei einer Reihe mit 4 Gliedern nur die Zusammenhangsziffern 0, 25, 50, 75 und 100 möglich und so fort. Die Zahl der möglichen Zusammenhangsziffern ist bei Reihen mit gerader Zahl (= a) der Glieder $\frac{a^2 + 1}{4}$, bei Reihen mit ungerader Zahl der Glieder $\frac{a^2 - 1}{4} + 1$; sie steigt naturgemäß, d. h. sie wird genauer mit der Zahl der Glieder, dementsprechend sinkt die Differenz zwischen den einzelnen Zusammenhangsziffern, oder anders ausgedrückt: Die Höhe der ersten Zusammenhangsziffer (über 0), der die andern im Abstande dieser Höhe folgen, wird immer kleiner. Die Höhe der ersten Zusammenhangsziffer oder der Differenzen zwischen

Reihen mit weniger als 10 Gliedern nicht verwertet, und zur Beseitigung der ersten Ungenauigkeit mag die Bemerkung genügen, daß nach Vergleichen mit anderen Berechnungsmethoden scheinbar anzunehmen ist, daß völlige Zusammenhangslosigkeit zwischen den beobachteten Tatsachen besteht, wenn die Zusammenhangsziffer etwa zwischen 53 und 55 liegt, nicht aber, — wie dies zunächst zu erwarten wäre, — wenn sie 50 beträgt, und daß die Zusammenhangsziffern um 50 herum dementsprechend gewürdigt werden müssen.

Die Ermittlung der Zusammenhangsziffer genügt aber nicht überall vollkommen, z. B. nicht bei dem Problem, die Beziehungen zwischen der Höhe des Preises einerseits und den Mobiliarwerten und Bodenzinsen andererseits erschöpfend darzustellen. Es würden dabei alle Fälle unberücksichtigt bleiben, in denen ein Mobiliarwert nicht angegeben bzw. eine Bodenzinsbelastung nicht vorhanden war. Um dies zu vermeiden, wurde eine zweite, meines Wissens ganz neuartige Berechnung vorgenommen.

Es war z. B. zu prüfen, ob die mit Bodenzinsen belasteten Anwesen weniger hoch bezahlt wurden als die bodenzinsfreien. Dazu wurden zunächst die sämtlichen Preise einer Reihe ebenso wie bei dem vorhergehend geschilderten Verfahren ihrer Reihenfolge nach geordnet und — angefangen mit dem höchsten Preise — mit Stellenzahlen versehen. Nun sollte untersucht werden, an welcher Stelle durchschnittlich die mit Bodenzinsen belasteten Anwesen standen; daß sie meistens billig sein und deshalb im allgemeinen die letzten Stellen einnehmen würden, nahm ich an. Aber es kam darauf an, eine Durchschnittszahl hierfür zu finden. Zu dem Zwecke wurden die Stellenzahlen der bodenzinsbelasteten Anwesen zusammengezählt und durch die Zahl ihrer Fälle geteilt; dann gibt das Resultat die Stelle an, an der die belasteten Anwesen durchschnittlich stehen. In dem angenommenen Falle mußte sie höher sein als die in der Mitte sämtlicher Stellen stehende Zahl. Für Vergleichungen muß noch die prozentuelle Durchschnittsstelle

den einzelnen Zusammenhangsziffern wird bestimmt nach der Formel $\frac{100}{a^2}$ bzw. $\frac{400}{a^2 - 1}$.

Auch die Einführung des Ausdruckes -1 in die Formeln bei Reihen mit ungerader Gliederzahl enthält gewisse Ungenauigkeiten; doch treten diese nur bei den Reihen mit wenig Gliedern hervor.

berechnet werden, d. h. diejenige Zahl, die bei einer Gesamtstellenzahl von 100 der vorher gefundenen Durchschnittsstelle entspricht[1]. Liegt diese Ziffer — ich nenne sie „Stellenziffer" — zwischen 50 und 100, dann sind die mit Bodenzinsen belasteten Anwesen die billigsten, und zwar in um so stärkerem Maße, je näher die Stellenziffer an die Zahl 100 herankommt. Ist die Stellenziffer kleiner als 50, so muß die entgegengesetzte Tatsache vorliegen.

Voll ausgebildet ist dies Verfahren freilich auch nicht, da auf die Anzahl sowohl der Fälle, für welche die Stellenziffer berechnet werden soll, z. B. der bodenzinsbelasteten Anwesen, als auch der Fälle, von denen jene einen besonderen Teil bilden, d. h. z. B. der sämtlichen verkauften Anwesen nicht Rücksicht genommen ist[2].

Die Zusammenhangsziffern und die Stellenziffern sind für die Preisreihen der einzelnen Größenklassen, Kulturarten usw. nach Jahren oder — wenn nötig — Jahresgruppen berechnet; eine besondere Entwicklung der beiden Ziffern im Laufe der Jahre ließ sich nicht erkennen, und da ihre vollständige Veröffentlichung nicht immer übersichtlich genug gewesen wäre und zu viel Raum in Anspruch genommen hätte, wurden

---

[1] Folgendes Beispiel zur Erläuterung: Von 10 Anwesen sind die mit ihrem Preise an 4., 8. und 9. Stelle stehenden Anwesen mit Bodenzinsen belastet. Die Durchschnittsstelle dieser drei Anwesen wird durch die Zahl $\frac{4 + 8 + 9}{3} = 7$ bezeichnet. Die Berechnung der Stellenziffer darf nun nicht in der Weise erfolgen, daß das Prozentverhältnis der einfachen Durchschnittsstellenzahl (= n; in diesem Falle 7) zu der Zahl der Glieder der betreffenden Reihe (= m; in diesem Falle 10) berechnet wird. Man muß vielmehr — ich verdanke die nächste Berechnung meinem Freunde Dr. math. Nielsen — von einer in m Teile (z. B. = 10 cm) geteilten Strecke ausgehen; jede Stelle entspricht dann nicht dem Endpunkte, sondern dem in der Mitte liegenden Punkte der entsprechenden Strecke, der durch die Formel $\frac{2n - 1}{2}$ bestimmt wird. Demgemäß ist nicht anzusetzen: $\frac{x}{100} = \frac{n}{m}$, sondern $\frac{x}{100} = \frac{2n - 1}{2m}$; x, d. h. die Stellenziffer ist dann $= \frac{(2n - 1)\,100}{2m}$, im vorliegenden Falle also gleich $\frac{13 \cdot 100}{20} = 65$.

[2] Wenn z. B. unter 30 Fällen sich 10 solche finden, bei denen Mobiliarpreise ausgeschieden sind, und bei diesen Fällen sich die höchsten Bodenpreise finden, dann beträgt die Stellenziffer 16,7, sind es 25, dann beträgt sie 25 (die Formel dafür lautet $\frac{100n}{2m}$), und beide Male soll es ein Ausdruck sein für die gleiche Tatsache, daß eine Anzahl von bestimmten Fällen die höchsten Preise zeigen. Eine Ausgestaltung des Verfahrens behalte ich mir auch hier vor.

die gewogenen Durchschnitte für die sämtlichen Jahre berechnet [1], die in den Tabellen XI, XIII, XVI, XVIII, XXI, XXII, XXX und XXXI wiedergegeben sind.

7. Methode der Eigentumswechselstatistik.

Die Eigentumswechselstatistik soll Auskunft darüber geben, 1. wie viele Anwesen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes durch mehrere Hände gehen, 2. wie häufig ein Eigentumswechsel jedes Anwesen trifft und 3. wie sich die Eigentumswechselarten verteilen. Und zwar müssen diese Angaben für jede Größenklasse getrennt festgestellt werden. Am wichtigsten, zugleich aber auch am schwierigsten ist die Erfassung der ersten dieser drei Erscheinungen.

Die Zahl der Anwesen kann freilich ohne weiteres ermittelt werden, die seit 1900 einen neuen Eigentümer erhalten haben. Und das ist auch geschehen [2].

Aber schon bei der Einreihung der Anwesen mit Eigentumswechsel in Größenklassen hätten Zweifel auftauchen können über die Behandlung der Anwesen, die bei mehrfachem Verkaufe usw. verschiedenen Größenklassen angehört hatten. Es handelt sich indessen dabei durchgehends um solche Anwesen, die infolge einer Zertrümmerung in niedrigere Größenklassen gerückt waren; sie durften daher nicht in diesen, sondern mußten in denjenigen Größenklassen mitberücksichtigt werden, der sie vor der Zertrümmerung angehört hatten; andernfalls hätte sich ergeben, daß von den Höfen über 20 ha fast keine freihändig verkauft seien, was doch der Wirklichkeit nicht entsprochen hätte.

Diese Angaben haben aber allein wenig Bedeutung. Sie müssen in Beziehung gesetzt werden zu der Zahl der in jeder Größenklasse vorhandenen Güter [3]. Und dabei entstehen die größten Schwierigkeiten.

[1] D. h. die einzelnen Zusammenhangsziffern wurden mit der Anzahl der Glieder der Reihe, auf die sie sich bezogen, multipliziert und die Summe der Produkte der elf Jahre durch die Summe der Glieder der dazugehörenden Reihen dividiert. Bei den Stellenziffern, bei denen die gewogenen Durchschnitte statistisch nicht einwandfrei sind, wurden als Gewichte nicht die Anzahl der Preise eingeführt, sondern nur die der Fälle, auf welche die Stellenziffer sich bezog, z. B. die Zahl der bodenzinsbelasteten Anwesen.

[2] Dabei sind freilich die Güter nicht mitgezählt, die durch Testat- oder Intestaterbfolge oder durch Erbauseinandersetzung in andere Hände übergegangen sind.

[3] Dies wird leider so vielfach nicht berücksichtigt. Statt dessen wird (leider auch vom Kgl. Bayerischen Statistischen Landesamt) in außerordentlich leicht irreführender Weise die Zahl der Anwesen jeder Größenklasse, die z. B. vergantet sind, zur Gesamtzahl der verganteten Anwesen im Verhältnis gesetzt. Die Zwangsver-

Der Bestand der Anwesen insgesamt und in den einzelnen Größenklassen ändert sich von Jahr zu Jahr in nicht unerheblichem Maße. Es müßte also eigentlich eine Eigentumswechselstatistik für jedes Jahr gebracht werden. Die dazu erforderlichen Erhebungen wären aber kaum durchzuführen gewesen. Es konnte nur die Anzahl der Anwesen, die während der ganzen Erhebungszeit in andere Hände übergegangen sind, in Beziehung gesetzt werden zu einem Anwesensbestande, der ungefähr dem Durchschnitt der Jahre 1900—1910 entsprechen mag.

Aber auch die Ermittlung einer solchen Gesamtzahl der Anwesen überhaupt und ihrer Verteilung auf die einzelnen Größenklassen ist schwierig, da es in Deutschland keine Statistik über die Eigentumsverhältnisse am Grund und Boden gibt. Wir haben nur eine Betriebsstatistik, die ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe wiedergibt und bei der die einzelnen Betriebe nur nach der Größe der landwirtschaftlich benutzten, nicht aber ihrer gesamten Fläche in die verschiedenen Größenklassen eingereiht sind.

An der Hand des Urmaterials für diese Statistik läßt sich aber feststellen, wieviele eigenbewirtschaftete Anwesen in jeder Größenklasse — unter Zugrundelegung der gesamten Fläche — vorhanden sind, und die Eigentümer der gepachteten Besitzungen kann man bei einiger Ortskenntnis jedenfalls dann feststellen, wenn die Verpachtungen, wie dies in den behandelten Bezirken der Fall ist, zu den Seltenheiten gehören. So erschien es denn möglich, mit Hilfe der Zählkarten der landwirtschaftlichen Betriebsstatistik von 1907 [1] eine richtige Eigentumsstatistik zu gewinnen [2]. Diese Hoffnung war trügerisch. Bei Durchsicht des Materials ergab sich eine viel zu geringe Zahl von kleinen Anwesen bis zu 5 ha aufwärts, wofür mir als Erklärung angegeben wurde, daß bei der Erhebung starke Nachlässigkeiten vorgekommen sein könnten [3] und daß das Urmaterial wohl nicht mehr vollständig sei.

steigerungen sind nun — absolut betrachtet — in den unteren Größenklassen häufiger als in den oberen, und daher kommt man bei der beschriebenen Verhältnisberechnung leicht zu dem Schlusse, daß die wirtschaftliche Lage der kleinen Anwesen am ungünstigsten ist (so z. B. L. Ruhland a. a. O. Seite 14 ff.). Ein solcher Schluß darf aber nur gezogen werden, wenn festgestellt ist, daß von 100 Anwesen in den unteren Größenklassen mehr versteigert werden als von 100 in den oberen Größenklassen.

[1] Ihre Benutzung wurde mir in entgegenkommender Weise von dem Kgl. Bayer. Statist. Landesamt gestattet.

[2] Ähnlich Rothkegel in Schmollers Forschungen a. a. O. Seite 72 und 73.

[3] Siehe auch Schmelzle: Die landwirtschaftliche Betriebsstatistik in „Die Statistik in Deutschland", Festgabe für G. v. Mayr. 1911.

Es mußte daher auf das Katastermaterial zurückgegriffen werden. Die mit dessen Hilfe aufgestellte Eigentumsstatistik ist aber auch nicht frei von Ungenauigkeiten.

Die Gesamtzahl der Anwesen von 1900 durfte für die Verhältnisberechnung nicht genommen werden, weil seitdem eine Reihe von kleinen Anwesen neu gegründet sind, und ebensowenig die Gesamtzahl von 1910, weil seit 1900 viele große Anwesen zertrümmert sind. Die Verhältnisberechnungen hätten im ersten Falle die Eigentumswechsel bei kleinen Anwesen, im zweiten Falle bei großbäuerlichen Höfen als zu häufig erscheinen lassen. Das richtigste wäre wohl gewesen, den Anwesensbestand des Jahres 1905, 1906 oder 1907 zu ermitteln. Das ist nicht geschehen, es wird aber die Summe nicht wesentlich davon abweichen, die dadurch gewonnen ist, daß die Anwesen, die seit 1900 ihren Eigentümer nicht gewechselt haben, nach dem Stande von 1910 (bzw. 1911) ausgezählt[1] und ihnen diejenigen zugezählt worden sind, die während dieser Zeit in andere Hände übergegangen sind[2].

Der Stand der Anwesen ohne Eigentumswechsel im Jahre 1910 konnte freilich nicht genau festgestellt werden. Es erscheinen nämlich zusammengehörige Ländereien im Kataster häufig als mehrere selbständige Besitzungen. Die Folge ist, daß zu viele Anwesen gezählt werden, wenn die getrennt aufgeführten Teile eines Anwesens oder Besitzungen desselben Bauern alle „behaust" sind, daß außerdem solche Anwesen in zu niedrige Größenklassen eingereiht werden, von denen einzelne Parzellen infolge irgendwelcher Besonderheiten, die z. B. auf dem ehelichen Güterverhältnis beruhen, als „Besitznummern"[3] im Kataster aufgeführt sind.

[1] Dabei durften nur diejenigen Besitzungen nicht mitgezählt werden, die dem Staat, den politischen oder Kirchengemeinden, einem Kloster, einem Fideikommiß und dergleichen gehören, das heißt, im großen und ganzen unveräußerlich sind; hingegen sind die auf Seite 375, Anmerkung 2, genannten Güter hier mitgezählt worden.

[2] Siehe Anmerkung 2 Seite 375.

[3] Unter diesem Namen werden im Kataster regelmäßig die einem „Inwohner" gehörigen Stückländereien zusammengefaßt; sie sind für die Eigentumswechselstatistik nicht berücksichtigt worden und dürfen es auch nicht, da sie nicht als „Nahrungsstellen" betrachtet werden können. Infolge Außerachtlassung einer ähnlichen Eigentümlichkeit beim Grundbuche muß die preußische Eigentumswechselstatistik (so z. B. i. d. statistischen Korrespondenz des Königlich Preußischen Statistischen Landesamtes, Sondernummer vom 14. Juli 1910 u. im Statistischen Jahrbuch für den preußischen Staat 1911. Seite 84 ff.) als eine außerordentlich irreführende Zusammenstellung angesehen werden. Wenn sie nämlich von einem Eigentumswechsel eines ungeteilten Grundstückes im Gegensatze zu dem eines abgezweigten spricht, dann kann man dabei nur an „behauste Grundstücke" denken. Tatsächlich handelt es sich aber dabei sehr häufig

Endlich wäre es außerordentlich umständlich gewesen, zur einwandfreien Feststellung der Größe jedes Anwesens dessen sämtliche Eingehörungen aus den Katastern von mehr oder weniger vielen Nachbargemeinden herauszusuchen. Es ist daher nur bestimmt worden, wie häufig bei den Anwesen mit Eigentumswechsel infolge Hinzutretens von Eingehörungen Veränderungen in den einzelnen Größenklassen eintreten, und in demselben Verhältnis ist eine Korrektur bei der Einreihung der Anwesen ohne Eigentumswechsel in die einzelnen Größenklassen vorgenommen worden.

---

um einfache Parzellen, die nur wegen besonderer Belastungsverhältnisse ein eigenes Grundbuchblatt erhalten haben. Wie die Zahlen dieser Statistik zu dem Gesamtbestande der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke (wie ist er ermittelt?) in Beziehung gesetzt werden können, ist mir schleierhaft. Außerdem ist es fehlerhaft, zu sagen: „Von je Hundert der .... Grundstücke .... wechselten den Eigentümer ...." Es sind nämlich nicht die Grundstücke mit ein- oder mehrfachem Eigentumswechsel festgestellt, sondern nur die Eigentumswechselfälle sind gezählt. Es müßte also heißen: „Auf je hundert Grundstücke kommen . . . . . .Eigentumswechselfälle". Siehe dazu Brentano „Getreidezölle", Seite 59 und den dort zitierten Artikel von Schmelzle.

Dritter Teil.

Die Ergebnisse der Statistik.

1. Ergebnisse der Eigentumswechselstatistik.

Das Ergebnis der Verhältnisberechnungen, die auf den im vorhergehenden Abschnitt geschilderten Grundlagen vorgenommen sind, ist folgendes (siehe Tabelle VII auf Seite 380 ff.):

Ungefähr die Hälfte aller Anwesen haben in rund 11 Jahren infolge eines Kaufes, einer Übergabe oder einer Zwangsversteigerung ihre Eigentümer gewechselt [1], und zwar haben in den Bezirken der Ebene verhältnismäßig etwas mehr Besitzungen dies getan als in den Waldbezirken [2]. Das hängt wohl zum Teil mit den mehr patriarchalischen Sitten im Walde zusammen, beruht aber auch darauf, daß hier das Einöden- und Weilersystem mehr die dorfweise Ansiedlung überwiegt und die Verschuldung geringer ist als in der Ebene. Jedenfalls läßt sich innerhalb der Bezirke der Ebene und des Waldes ziemlich deutlich beobachten, daß in hochverschuldeten Dörfern der Besitzwechsel stärker ist als bei niedrig verschuldeten Einzelhöfen. Einen Ausdruck findet diese Tatsache bei den hier wiedergegebenen Zahlen freilich nur in Tabelle VII c, der Eigentumswechselstatistik für das Vilstal, in dem Eigentumsübergänge seltener sind als in den übrigen Teilen der Ebene; dort handelt es sich zum größten Teile um gutsituierte Bauern in kleinen Ansiedlungen.

Der stärkste Eigentumsübergang zeigt sich regelmäßig bei den Parzellenwirtschaften. Daraus darf man aber nicht schließen, daß die Spekulations-

---

[1] Vgl. Brentano: Die deutschen Getreidezölle. 2. Aufl. 1911. Seite 60. Zur Erklärung dafür, daß dort eine etwas höhere Zahl angegeben ist, als aus der Tabelle VII hervorgeht, verweise ich auf die Anmerkung 2 Seite 375.

[2] Die niedrigen Prozentziffern für die Ämter Regen und Viechtach beruhen allerdings zum Teil darauf, daß die Anwesen, die vom Sommer 1910 bis Sommer 1911 in andere Hände übergegangen sind, nicht als solche gezählt sind, wie dies z. B. in Deggendorf und Straubing geschehen ist.

Tabelle VIIa. Allgemeine Eigentumswechselstatistik[1]. Bezirk: Deggendorf.

A.

Größenklasse ha	Anwesen ohne Eigentumswechsel seit 1900: Stand Juni 1911	Anwesen mit Eigentumswechsel seit 1900: Stand beim letzten Eigentumswechsel[2]	Anwesen zusammen	Summe der Anwesen n. d. Betriebszählung 1907	Es wechselten vom 1. Januar 1900 bis Juni 1911 .... Anwesen den Eigentümer: 1 mal durch Kauf usw.	1 mal durch Übergabe[3]	2 mal	3 mal	4 mal	5 mal	6 mal u. darüber	insgesamt mehrere Male (A + B)[2]
1	2	3	4	5	6[5]	7[5]	8	9	10	11	12	13[5]
							A. Ohne Änderung der Größenklasse					
0—0,5	187	197 *51*[4]	384	171	110 *29*[4]	24 *6*[4]	42	6	6	2	—	63 *16*[4]
0,5—2	238	169 *42*	407	362	81 *20*	24 *6*	40	10	2	2	2	64 *16*
2—5	286	201 *41*	487	483	68 *14*	70 *41*	31	12	3	2	—	63 *13*
5—10	264	191 *42*	455	426	51 *11*	84 *18*	22	5	2	1	2	56 *13*
10—20	165	137 *45*	302	310	20 *6,6*	59 *19,6*	15	3	2	1	—	58 *19,2*
20—50	141	128 *47*	269	242	19 *7*	60 *22*	8	7	1	1	—	49 *18*
über 50	34	29 *46*	63	11	1 *2*	14 *22*	2	—	—	—	1	14 *22*
							B. Mit Änderung der Größenklasse					
							68	30	11	9	4	
Summe:	1315	1052 *45*	2367	2005	350 *15*	335 *14*	228	73	27	18	9	367 *16*

B. Von den Anwesen mit Änderung der Größenklasse zwischen mehrmaligem Eigentumswechsel wanderten

aus der Größenklasse ha	in die Größenklasse ha: 0—0,5	0,5—2	2—5	5—10	10—20	20—50	üb. 50	zusammen
0—0,5	—	8	3	2	—	—	—	13
0,5—2	5	—	4	1	1	—	—	11
2—5	8	6	—	3	—	—	—	17
5—10	2	7	13	–	3	—	—	19
10—20	3	2	12	9	—	1	—	27
20—50	2	4	4	7	15	—	—	32
über 50	—	—	—	1	1	7	—	9
Summe:	20	21	36	23	20	8	—	128

C.

	hatten sich vergrößert	hatten sich verkleinert	waren gleich geblieben	Neubildungen
Von allen Anwesen in 10 Gemeinden	445	424	245	142
Von den Anwesen durch Besitzwechsel in 14 Gemeinden	197	281	74	20

[1] Einschließlich der Anwesen mit Gewerbebetrieb und in Gemeinden mit städtischem Charakter. — [2] Die Anwesen mit Änderung der Größenklasse bei mehrfachem Eigentumswechsel sind der Größenklasse zugezählt, der sie beim ersten Eigentumswechsel angehörten. — [3] Eigentumsübergänge durch Erbauseinandersetzung, Testament u. ähnl., sind hier nicht mit gezählt. — [4] Die in Kursivschrift gesetzten Prozentzahlen geben das Verhältnis zur Gesamtsumme der Anwesen an. — [5] Da fast ausnahmslos alle Anwesen, die mehrere Male den Eigentümer wechselten (Sp. 13), einmal verkauft sind, so gibt die Summe von Sp. 6 und Sp. 13 die Gesamtzahl aller verkauften Anwesen wieder. Nicht hingegen gibt Sp. 7 die Summe aller zur Übergabe gelangten Höfe wieder, da die Besitzungen, die einmal übergeben und außerdem einmal verkauft sind, nur in Sp. 13 enthalten sind. Das beeinträchtigt jedoch den Wert der Statistik nicht in erheblichem Maße.

Tabelle VIIb. Allgemeine Eigentumswechselstatistik[1]. Bezirk: Dingolfing (Isar- und Aitrachtal).

A.

Größenklasse ha	Anwesen ohne Eigentumswechsel seit 1900: Stand Oktober 1910	Anwesen mit Eigentumswechsel seit 1900: Stand beim letzten Eigentumswechsel[2]	Anwesen zusammen	Summe der Anwesen n. d. Betriebszählung 1907	Es wechselten vom 1. Januar 1900 bis Oktober 1910 ...... Anwesen den Eigentümer: 1 mal durch Kauf usw.	1 mal durch Übergabe[3]	2 mal	3 mal	4 mal	5 mal	6 mal u. darüber	insgesamt mehrere Male (A + B)[2]
1	2	3	4	5	6[5]	7[5]	8	9	10	11	12	13[5]
							A. Ohne Änderung der Größenklasse					
0—0,5	78	117 *60*[4]	195	2	58 *30*[4]	4 *2*[4]	28	10	4	1	1	55 *28*[4]
0,5—2	54	72 *57*	126	126	32 *25*	12 *10*	8	8	2	-		28 *22*
2—5	112	90 *45*	202	196	20 *10*	28 *14*	20	4	2	1		42 *21*
5—10	128	113 *47*	241	101	15 *6*	51 *21*	8	7	1		-	47 *20*
10—20	114	93 *45*	207	111	11 *5,3*	40 *19,3*	13	4	2	—	—	42 *20,2*
20—50	59	48 *45*	107	16	1 *1*	19 *18*	3	1	2	—	—	28 *26*
über 50	18	17 *49*	35	—	2 *6*	6 *17*	1	2	—	—	—	9 *26*
							B. Mit Änderung der Größenklasse					
							68	25	12	1	6	
Summe:	563	550 *49*	1113	552	139 *12*	160 *14*	149	61	25	3	7	251 *23*

B. Von den Anwesen mit Änderung der Größenklasse zwischen mehrmaligem Eigentumswechsel wanderten in die Größenklasse

aus der Größenklasse ha	0—0,5	0,5—2	2—5	5—10	10—20	20—50	über 50	zusammen
0—0,5		13	9	3	—	—	–	25
0,5—2	9	—	3	2	—	—	—	14
2—5	7	6	—	2	2	—	—	17
5—10	10	8	13		1	—	—	32
10—20	2	5	5	9	—	3	—	24
20—50	3	3	2	7	7	—	—	22
über 50	—	—	—	—	—	6	—	6
Summe:	31	35	32	23	10	9	—	140

Anm. [1 2 3 4 5] siehe Anmerkungen 1—5 bei Tabelle VIIa.

Tabelle VIIc. **Allgemeine Eigentumswechselstatistik**[1]. Bezirk: Dingolfing (Vilstal).

A.

Größenklasse ha	Anwesen ohne Eigentumswechsel seit 1900: Stand Oktober 1910	Anwesen mit Eigentumswechsel seit 1900: Stand beim letzten Eigentumswechsel[2]	zusammen	Summe der Anwesen n. d. Betriebszählung 1907	Es wechselten vom 1. Januar 1900 bis Oktober 1910 .... Anwesen den Eigentümer: 1 mal durch Kauf usw.	1 mal durch Übergabe[3]	2 mal	3 mal	4 mal	5 mal	6 mal u. darüber	insgesamt mehrere Male (A + B)[2]
1	2	3	4	5	6[5]	7[5]	8	9	10	11	12	13[5]
							A. Ohne Änderung der Größenklasse					
0—0,5	120	100 *45*[4]	220	8	38 *17*[4]	12 *5*[4]	30	12	4	3	—	50 *23*[4]
0,5—2	39	46 *54*	85	102	20 *23*	16 *19*	3	2	2	1	—	10 *12*
2—5	89	69 *44*	158	155	26 *16,4*	16 *10,2*	9	10	2		1	27 *17*
5—10	54	45 *45*	99	67	12 *12*	23 *23*	4	1	—	—	—	10 *10*
10—20	43	23 *35*	66	21	1 *2*	14 *21*	3	—	—	—	—	8 *12*
20—50	39	21 *35*	60	3	2 *3,3*	17 *28,3*	—	—	—	—	—	2 *3,3*
über 50	4	8 *67*	12	—	1 *8,4*	3 *25*	—	—	—	—	—	4 *33,3*
							B. Mit Änderung der Größenklasse					
							12	5	5	2	—	
Summe:	388	312 *45*	700	356	100 *14,3*	101 *14,4*	60	30	13	6	1	111 *16*

B. Von den Anwesen mit Änderung der Größenklasse zwischen mehrmaligem Eigentumswechsel wanderten

aus der Größenklasse ha	in die Größenklasse ha: 0—0,5	0,5—2	2—5	5—10	10—20	20—50	über 50	zusammen
0—0,5	—	2	—	—	—	—	—	2
0,5—2	3	—	—	—	—	—	—	3
2—5	1	5	—	—	—	—	—	6
5—10	—	—	6	—	—	—	—	6
10—20	2	—	1	2	—	—	—	5
20—50	—	—	—	—	2	—	—	2
über 50	—	—	—	1	1	2	—	4
Summe:	6	7	7	3	3	2	—	28

Anm. [1 2 3 4 5] siehe Anmerkungen 1—5 bei Tabelle VII a.

Tabelle VII d. Allgemeine Eigentumswechselstatistik[1]. Bezirk: Landau.

A.

Größenklasse ha	Anwesen ohne Eigentumswechsel seit 1900 Stand Oktober 1910	Anwesen mit Eigentumswechsel seit 1900 Stand beim letzten Eigentumswechsel[2]	Anwesen zusammen	Summe der Anwesen n. d. Betriebszählung 1907	Es wechselten vom 1. Januar 1900 bis Oktober 1910 .... Anwesen den Eigentümer: 1 mal durch Kauf usw.	1 mal durch Übergabe[3]	2 mal	3 mal	4 mal	5 mal	6 mal u. darüber	insgesamt mehrere Male (A+B)[2]
1	2	3	4	5	6[5]	7[5]	8	9	10	11	12	13[5]
							A. Ohne Änderung der Größenklasse					
0—0,5	96	103 *52*[4]	199	—	41 *21*[4]	9 *5*[4]	29	7	3	1	—	53 *27*[4]
0,5—2	27	69 *72*	96	1	35 *36,5*	12 *12,5*	7	6	—	1	—	22 *23*
2—5	115	114 *50*	229	32	37 *16,2*	35 *15,3*	18	3	2	2	1	42 *18,3*
5—10	150	102 *40*	252	277	21 *8*	33 *13*	10	3	2	—	—	48 *19*
10—20	135	85 *39*	220	217	16 *7*	30 *14*	4	2	—	1	—	39 *18*
20—50	44	55 *55*	99	104	10 *10*	17 *17*	5	1	—	—	—	28 *28*
über 50	25	28 *53*	53	59	4 *8*	14 *26*	—	—	—	—	—	10 *19*
							B. Mit Änderung der Größenklasse					
							66	36	24	5	3	
Summe:	592	556 *48*	1148	1147	164 *14*	150 *13*	139	58	31	10	4	242 *21*

B. Von den Anwesen mit Änderung der Größenklasse zwischen mehrmaligem Eigentumswechsel wanderten

aus der Größenklasse ha	in die Größenklasse 0—0,5 ha	0,5—2	2—5	5—10	10—20	20—50	über 50	zusammen
0—0,5	—	16	12	6	3	—	—	37
0,5—2	8	—	5	4	1	—	—	18
2—5	5	5	—	4	2	—	—	16
5—10	11	8	13	—	1	—	—	33
10—20	9	4	4	8	—	—	—	25
20—50	2	2	6	3	7	—	—	20
über 50	1	1	—	5	2	1	—	10
Summe:	36	36	40	30	16	1	—	159

Anm.[1 2 3 4 5] siehe Anmerkungen 1—5 bei Tabelle VII a.

Tabelle VII e. Allgemeine Eigentumswechselstatistik[1]. Bezirk: Regen.

A.

Größenklasse ha	Anwesen ohne Eigentumswechsel seit 1900 – Stand Juli 1910	Anwesen mit Eigentumswechsel seit 1900 – Stand beim letzten Eigentumswechsel[2]	Anwesen zusammen	Summe der Anwesen n. d. Betriebszählung 1907	Es wechselten vom 1. Januar 1900 bis Juli 1910 .... Anwesen den Eigentümer: 1 mal durch Kauf usw.	1 mal durch Übergabe[3]	2 mal	3 mal	4 mal	5 mal	6 mal u. darüber	insgesamt mehrere Male (A+B)[2]
1	2	3	4	5	6[5]	7[5]	8	9	10	11	12	13[5]
							A. Ohne Änderung der Größenklasse					
0— 0,5	322	236 *42*[4]	557	126	159 *29*[4]	24 *4*[4]	36	13	1	—	—	53 *9*[4]
0,5— 2	325	183 *36*	508	464	105 *21*	47 *9*	18	4	1	—	-	31 *6*
2— 5	365	268 *42*	632	618	89 *14*	109 *17*	38	9	3	1	—	70 *11*
5—10	280	167 *37*	447	439	54 *12*	75 *17*	17	6	1	—	—	38 *8*
10—20	204	114 *36*	318	306	9 *3*	56 *18*	20	6	1	—	—	49 *15*
20—50	250	130 *34*	380	393	21 *5,6*	67 *17,6*	8	—	1	1	—	42 *11*
über 50	60	42 *41*	102	96	11 *10,8*	19 *18,6*	2	-	—	—	—	12 *11,7*
							B. Mit Änderung der Größenklasse					
							73	23	8	3	1	
Summe:	1806	1140 *39*	2944	2442	448 *15*	397 *14*	212	61	16	5	1	295 *10*

B. Von den Anwesen mit Änderung der Größenklasse zwischen mehrmaligem Eigentumswechsel wanderten

aus der Größenklasse ha	in die Größenklasse 0—0,5 ha	0,5—2	2—5	5—10	10—20	20—50	über 50	zusammen
0— 0,5	—	2	4	—	—	—	—	6
0,5— 2	9	—	1	—	—	—	—	10
2— 5	6	13	—	2	1	—	—	22
5—10	3	2	6	—	4	—	—	15
10—20	6	4	9	4	—	2	—	25
20—50	3	1	9	5	14	—	—	32
über 50	—	2	2	1	2	3	-	10
Summe:	27	24	31	12	21	5	—	120

C. Von den Anwesen ohne Eigentumswechsel

hatten sich vergrößert	hatten sich verkleinert	waren gleich geblieben	waren Neubildungen
1014	516	237	39

Anm. [1] [2] [3] [4] [5] siehe Anmerkungen 1–5 bei Tabelle VII a.

Tabelle VII f. Allgemeine Eigentumswechselstatistik[1]. Bezirk: Straubing.

A.

Größenklasse ha	Anwesen ohne Eigentumswechsel seit 1900: Stand Mai 1911	Anwesen mit Eigentumswechsel seit 1900: Stand beim letzten Eigentumswechsel[2]	Anwesen zusammen	Summe der Anwesen n. d. Betriebszählung 1907	Es wechselten vom 1. Januar 1900 bis Mai 1911 .... Anwesen den Eigentümer: 1 mal durch Kauf usw.	1 mal durch Übergabe[3]	2 mal	3 mal	4 mal	5 mal	6 mal u. darüber	insgesamt mehrere Male (A + B)[2]
1	2	3	4	5	6[5]	7[5]	8	9	10	11	12	13[5]
							A. Ohne Änderung der Größenklasse					
0 0,5	116	119 *51*[4]	235	120	52 *22,2*[4]	15 *6,4*[4]	31	5	3	—	2	52 *22,2*[4]
0,5— 2	103	85 *45*	188	159	38 *20*	23 *12*	11	4	—	—	—	24 *13*
2— 5	205	141 *41*	346	336	40 *11,6*	58 *17*	20	4	1	1	1	43 *12,4*
5—10	229	155 *40*	384	394	29 *7,6*	88 *22,9*	14	2	2	—	—	38 *9,9*
10—20	153	136 *47*	289	304	14 *5*	64 *22*	12	3	–	3	-	58 *20*
20—50	94	78 *45*	172	169	13 *8*	38 *21*	9	3	—	—	1	27 *16*
über 50	60	61 *51*	121	116	7 *6*	31 *26*	1	4				23 *19*
							B. Mit Änderung der Größenklasse					
							73	33	10	4	8	
Summe:	960	775 *45*	1735	1598	193 *11,1*	317 *18,3*	171	58	16	8	12	265 *15,3*

B. Von den Anwesen mit Änderung der Größenklasse zwischen mehrmaligem Eigentumswechsel wanderten

aus der Größenklasse ha	in die Größenklasse ha: 0—0,5	0,5—2	2—5	5—10	10—20	20—50	über 50	zusammen
0— 0,5	—	6	10	3	—	—	—	19
0,5— 2	4	—	5	3	—	2	—	14
2— 5	4	9	—	3	1	1	—	18
5—10	3	3	10	—	6	—	—	22
10—20	4	8	11	17	—	—	—	40
20—50	1	—	2	5	20	—	—	28
über 50	1	2	—	2	1	12	—	18
Summe:	17	28	38	33	28	15	—	159

C. Von den Anwesen ohne Eigentumswechsel

hatten sich vergrößert	hatten sich verkleinert	waren gleich geblieben	waren Neubildungen
814	299	539	83

Anm. [1] [2] [3] [4] [5] siehe Anmerkungen 1—5 bei Tabelle VII a.

Tabelle VII g. **Allgemeine Eigentumswechselstatistik[1]. Bezirk: Viechtach.**

A.

Größenklasse ha	Anwesen ohne Eigentumswechsel seit 1900: Stand Juli 1910	Anwesen mit Eigentumswechsel seit 1900: Stand beim letzten Eigentumswechsel[2]		Anwesen zusammen	Summe der Anwesen n. d. Betriebszählung 1907	Es wechselten vom 1. Januar 1900 bis Juli 1910 .... Anwesen den Eigentümer: 1 mal durch Kauf usw.		1 mal durch Übergabe[3]		2 mal	3 mal	4 mal	5 mal	6 mal u. darüber	insgesamt mehrere Male (A+B)[2]	
1	2	3		4	5	6[5]		7[5]		8	9	10	11	12	13[5]	
										A. Ohne Änderung der Größenklasse						
0—0,5	121	145	*55*[4]	266	1	77	*29*[4]	17	*6,4*[4]	30	12	3	3	—	51	*19,2*[4]
0,5—2	260	210	*45*	470	62	93	*20*	43	*9*	39	11	5	3	1	74	*16*
2—5	319	248	*44*	567	374	89	*16*	90	*16*	40	12	3	1	—	69	*12*
5—10	322	173	*35*	495	453	39	*8*	64	*13*	32	5	4	1	—	70	*14*
10—20	213	137	*39*	350	314	21	*6*	65	*18,5*	16	6	—	—	—	51	*14,5*
20—50	329	173	*35*	502	482	21	*4*	99	*20*	17	1	1	—	—	53	*11*
über 50	58	66	*53*	124	129	5	*4*	38	*30,6*	4	1	1	1	1	23	*18,6*
										B. Mit Änderung der Größenklasse						
										77	40	15	5	—		
Summe:	1622	1152	*42*	2774	1815	345	*12*	416	*16*	255	88	32	14	2	391	*14*

B. Von den Anwesen mit Änderung der Größenklasse zwischen mehrmaligem Eigentumswechsel wanderten

aus der Größenklasse ha	in die Größenklasse 0—0,5 ha	0,5—2 ha	2—5 ha	5—10 ha	10—20 ha	20—50 ha	über 50 ha	zusammen
0—0,5	—	3	1	—	—	—	—	4
0,5—2	16	—	2	—	—	—	—	18
2—5	3	8	—	2	2	—	—	15
5—10	3	14	12	—	2	—	—	31
10—20	2	6	12	8	—	3	—	31
20—50	2	2	5	9	16	—	—	34
über 50	—	—	2	3	5	5	—	15
Summe:	26	33	34	22	25	8	—	148

C. Von den Anwesen ohne Eigentumswechsel

hatten sich vergrößert	hatten sich verkleinert	waren gleich geblieben	waren Neubildungen
522	211	860	29

Anm. [1 2 3 4 5] siehe Anmerkungen 1—5 bei Tabelle VII a.

sucht sich bei ihnen am meisten geltend mache. Die kleinen Anwesen bedingen vielmehr aus ihrer Natur heraus einen besonders häufigen Eigentumswechsel. Sie sind nämlich in der Regel nicht als Nahrungsstellen anzusprechen; sie sind ebensosehr und noch mehr Wohngelegenheiten, die man aufgibt und aufgeben muß, wenn in den Städten bessere Arbeitsgelegenheit oder ähnliches lockt.

Aus diesem Grunde erklärt es sich auch, daß die Parzellenwirtschaften viel häufiger verkauft als übergeben werden[1]. Die Kinder eines „Häuslers" haben sich schon längst eine selbständige Arbeitsgelegenheit verschaffen müssen und meistens einen eigenen Hausstand gegründet wenn ihre Eltern ihre Stelle aufgeben wollen; um diese zu übernehmen, werden sie nicht in die Heimat zurückkehren wollen.

Die Zahl der kleinen Anwesen, die mehrfach ihre Eigentümer gewechselt haben, ist freilich im Verhältnis zu ihrer Gesamtzahl ziemlich groß, doch darf man diese Zahlen nicht allein mit den entsprechenden Zahlen in den übrigen Größenklassen vergleichen, man muß vielmehr beachten, daß ihre Zahl im allgemeinen nicht so groß ist wie die Zahl der gleich großen Anwesen, die nur einmal verkauft sind. Hierin kann man sogar eine Bestätigung der Ansicht sehen, daß die kleinsten Anwesen nicht so sehr gekauft werden in der Absicht, durch ihren späteren Verkauf ein gewinnbringendes Geschäft zu machen, daß sie nicht in besonderem Maße der Spekulation anheimgefallen sind.

Am wenigsten leicht entschließen sich die Eigentümer der klein- und mittelbäuerlichen Anwesen von 2—20 ha zur Aufgabe ihres Eigentums. Innerhalb dieser Größenklassen zeigt sich keine bestimmte Regelmäßigkeit der Art etwa, daß die Stellen von 2—5 ha oder von 10—20 ha am häufigsten oder am seltensten in andere Hände übergegangen wären. Wohl aber ist es ganz deutlich, daß mit dem Steigen der Größenklasse die Zahl der Anwesen, die übergeben werden, im Verhältnis zu ihrer Gesamtzahl immer größer wird. Je größer die Stellen werden, um so mehr besteht die Neigung, sie nicht aus der Familie kommen zu lassen. Auf der andern Seite werden zwar die Höfe, die verkauft werden, seltener, aber dafür übersteigen die Anwesen, die mehrmals die Eigentümer gewechselt haben, mit dem Steigen der Größenklasse immer mehr die Zahl der Anwesen, die nur einmal verkauft sind. Das legt den Schluß nahe, daß mit dem Steigen der Größenklasse auch immer mehr Höfe in die Hand von Händlern gekommen sind. Und dieser Schluß wird durch die Beobachtung bestätigt, daß von den mehrfach verkauften

[1] Man vergleiche Spalte 6 und 7 der Tabelle VII und Anmerkung 5 dazu.

Anwesen ein um so größerer Teil nach dem ersten Verkaufe in eine untere Größenklasse abwandert, je größer sie sind [1].

Bei den vollbäuerlichen Betrieben über 20 ha haben in einigen Bezirken verhältnismäßig mehr Anwesen den Eigentümer gewechselt als bei den mittelbäuerlichen; und jedenfalls ist das überall der Fall bei den großen Höfen über 50 ha. Was nun bei den Anwesen von 2—20 ha gesagt wurde, hat bei denen über 20 ha erst recht Gültigkeit. Auf der einen Seite wird mit dem Steigen der Größenklasse ein immer größerer Teil der Anwesen übergeben, auf der andern Seite kommen gewöhnliche Kaufgeschäfte immer seltener vor, und bei den größten Höfen läßt sich beinahe sagen, daß sie entweder in die Hand eines Verwandten oder eines Händlers wandern, der sie dann nicht in gleicher Größe, sondern erst nach mehr oder weniger gründlicher Zertrümmerung weiter veräußert.

Diese Darlegungen werden bestätigt durch die Übersicht über die Verteilung der Eigentumswechsel auf die einzelnen Eigentumswechselarten (Tabelle VIII auf Seite 389). Daraus ergibt sich ganz deutlich, daß die eigentliche Eigentumswechselart der kleinen Anwesen der gewöhnliche Kauf ist, alle andern Eigentumswechselfälle zusammen erreichen bei den Parzellenwirtschaften nicht die Zahl der Kauffälle. Das wird anders, je größer die Anwesen werden. Immer mehr treten die Übergabsverträge hervor, die bei den Anwesen von 5 bzw. von 10 ha an häufiger sind als die Fälle jeder anderen Eigentumswechselart für sich. Eine so überwiegende Bedeutung, wie der gewöhnliche Verkauf sie bei den kleinsten Anwesen mit seiner absoluten Mehrheit hat, bekommt allerdings die Übergabe auch bei den größten Höfen nicht. Die Fälle, in denen die großen Anwesen von einem Händler aufgekauft werden, kommen daneben zu häufig vor.

Neben den Handelskäufen verschwinden die Handelsverkäufe in den oberen Größenklassen immer mehr, während nach den unteren Größenklassen hin das Verhältnis das umgekehrte wird [2]. Das ist leicht

[1] Man findet dies, wenn man die Zahlen der Spalten 8—12 der Tabelle VII A zusammenzählt und mit der Zahl der Spalte 13 vergleicht; die Differenz wird immer größer, d. h. immer mehr Anwesen gehören zu denen, die bei mehrfachen Eigentumswechsel nicht in derselben Größenklasse geblieben sind. Das beweist auch die letzte Spalte der Tabelle VII B. Die Zahlen dieser Spalte konnten zur Gesamtzahl der Anwesen jeder Größenklasse nicht in ein Prozentverhältnis gesetzt werden, weil manche Anwesen in ihnen doppelt enthalten sind. Das ist zum Beispiel möglich, wenn ein Anwesen beim ersten Verkaufe 40 ha, beim zweiten 1 ha und beim dritten 7 ha groß war.

[2] Die hohe Zahl der Handelskäufe bei den Größenklassen 0—0,5 ha in der Ebene beruht auf dem S. 349 geschilderten Umstande.

Tabelle VIII.

Die Verteilung der Eigentumswechsel auf die einzelnen Eigentumswechselarten [1].

Größenklasse ha	Zahl der Eigentumswechsel durch Kauf	Handelskauf	Handelsverkauf	Übergabe	Erbauseinandersetzung	Zwangsversteigerung
	Bezirke der Ebene					
0 — 0,1	362	56	61	40	25	23
0,1— 0,5	210	80	76	33	15	11
0,5— 2	356	37	116	86	42	18
2 — 5	387	54	140	212	70	41
5 —10	225	114	116	278	52	15
10 —20	132	115	68	205	45	16
20 —50	50	99	67	150	28	5
über 50	21	47	6	73	19	2
	Waldbezirke					
0 — 0,1	213	4	17	28	—	6
0,1— 0,5	119	3	21	15	10	3
0,5— 2	381	23	91	112	14	16
2 — 5	417	46	117	247	57	17
5 —10	229	50	65	218	36	12
10 —20	104	69	75	159	31	13
20 —50	66	101	30	231	30	11
über 50	24	32	11	72	8	2

erklärlich; denn einerseits veräußern die Güterhändler die von ihnen aufgekauften großen Höfe erst nach ihrer mehr oder weniger gründlichen Zerschlagung, und andererseits bringen die kleineren und mittleren Bauern ihre Anwesen öfter ohne als mit Zuhilfenahme eines Güterhändlers an den Mann. Das mag daran liegen, daß ein solches Geschäft für die großen Bauern tatsächlich zu schwer ist, hat aber wohl ebensosehr seinen Grund darin, daß es für den Güterhändler am lohnendsten ist, sich mehr an die großen Güter zu halten; bei deren Zerschlagung kann er mehr verdienen als bei kleinen Anwesen, da bei jenen der Unterschied zwischen dem Hektarpreis für das ganze Anwesen und seine einzeln abverkauften Parzellen am größten ist.

Daß die großen Höfe verhältnismäßig selten von einem Bauern

[1] Ohne Berücksichtigung der Anwesen mit Gewerbebetrieb und in Gemeinden mit städtischem Charakter, aber einschließlich der erhobenen Eigentumswechsel des Jahres 1911.

an einen andern verkauft werden, würde noch stärker hervortreten, wenn die Ankäufe von Großgrundbesitzern usw. besonders ausgeschieden wären. So hat ein schwäbischer Großgrundbesitzer, der im Walde ein rationelles Wirtschaftssystem hat einführen wollen, in den Bezirksämtern Regen und Viechtach mehrere kleine Ortschaften und Einzelhöfe aufgekauft; sonst sind freilich nur wenig Bauernhöfe zur Vergrößerung von Latifundien aufgekauft. Häufiger kamen Ankäufe von Gastwirtschaften zur Hochhaltung einer Gutsbrauerei vor. Hingegen hat das Forstärar besonders im Deggendorfer Bezirk eine ganze Anzahl von schlecht gelegenen Bauernhöfen zwecks Aufforstung erworben. In dieselbe Gruppe gehört der Aufkauf einiger Höfe durch den landwirtschaftlichen Bezirksverein Regen zwecks Schaffung einer Dauerweide, der Kauf eines großbäuerlichen Besitzes durch den Kreis Niederbayern zur Erbauung einer Kreisirrenanstalt; das Kloster Metten hat sich auch durch mehrere allerdings nur kleine Anwesen vergrößert. Weiter hat eine Regensburger Zuckerfabrik einige große Höfe im Gäuboden, die Teisnacher Papierfabrik einige Waldhöfe aufgekauft, von denen einige freilich nach der Abholzung wieder verkauft worden sind. Endlich haben ein Sägwerks- und ein Brauereibesitzer je 3 oder 4 mittlere und größere Höfe zusammengekauft.

Bedeutungsvoll ist die zeitliche Entwicklung der Eigentumswechselarten (Anhangstabelle A). Bei den gewöhnlichen Verkäufen zeigt sich freilich nichts Besonderes; ihre Zahl schwankt in den einzelnen Jahren hin und her. Hingegen ist es geradezu auffallend, wie die Händlergeschäfte in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts gegenüber der ersten zugenommen haben. Die Zwangsversteigerungen sind im Laufe des Jahrzehnts immer seltener geworden [1].

Endlich ist es von Interesse, wie lange die Verkäufer ihre Anwesen bewirtschaftet haben, was sich aus folgender Übersicht ergibt: (Tabelle IX siehe Seite 391). Es ist zunächst ganz deutlich, daß mit dem Steigen der Größenklasse die Besitzdauer länger wird. Das stimmt für die Größenklassen bis zu 20 ha mit dem vorhergefundenen Resultate überein, daß die Anwesen, die ihren Eigentümer gewechselt haben, im Verhältnis zur Gesamtzahl der Anwesen mit dem Steigen der Größenklasse immer seltener werden.

Hingegen hätte man nach den bisherigen Ergebnissen eigentlich erwarten können, daß die größten Höfe nicht so lange in ein- und derselben Hand bleiben wie die mittelbäuerlichen Betriebe. Da das

---

[1] Das gilt auch für die überhaupt nicht häufigen Zwangsversteigerungen einzelner Stückländereien, auf deren Wiedergabe wegen ihrer geringen Zahl verzichtet werden mußte.

Tabelle IX.

Die Besitzdauer vor den einzelnen Eigentumswechselarten [1].

Größenklasse ha	Seit dem vorhergehenden Besitzwechsel waren durchschnittlich ...... Jahre verflossen bei					
	Kauf	Handelskauf	Handelsverkauf	Übergabe	Erbauseinandersetzung	Zwangsversteigerung
			Bezirke der Ebene			
0 — 0,1	9,1	10,6	0,65	18,2	16,7	11,0
0,1— 0,5	9,1	12,3	0,42	15,9	10,0	10,6
0,5— 2	9,8	10,4	0,44	21,7	15,3	12,4
2 — 5	10,3	12,1	0,45	23,9	18,2	7,3
5 —10	10,9	12,7	0,53	24,9	21,4	6,4
10 —20	10,3	13,9	0,54	26,3	21,2	11,1
20 —50	11,8	13,8	0,60	28,2	19,8	10,2
über 50	15,4	21,4	0,83	30,2	18,8	26,0
			Waldbezirke			
0 — 0,1	7,9	6,0	1,08	11,5	—	4,4
0,1— 0,5	8,2	4,7	1,14	19,4	19,8	15,0
0,5— 2	8,5	9,7	0,52	18,0	17,2	5,5
2 — 5	10,3	12,5	0,65	20,4	17,6	10,2
5 —10	10,5	15,2	0,67	24,4	18,8	8,7
10 —20	10,6	13,4	0,97	23,7	14,0	13,6
20 —50	11,7	15,1	0,92	29,0	23,8	12,7
über 50	11,0	11,6	1,30	28,9	17,6	2,0

Gegenteil der Fall ist, so muß man im Hinblick auf die plötzliche Zunahme der Handelskäufe seit dem Jahre 1906 zu dem Schlusse kommen, daß die größeren Bauern von der alten Sitte, ihren Hof ihr Leben lang zu behalten und dann ihren Kindern zu übergeben, ganz plötzlich abgekommen sind und in geradezu epidemisch auftretender Weise sich danach gedrängt haben, ihren Hof an den Händler zu verkaufen.

Im übrigen zeigt sich, daß die Landleute, die ihre Stellen an ihre Kinder übergeben, diese selbst länger behalten als diejenigen, die ihr Anwesen verkaufen, oder — so kann man dies anders ausdrücken —: es sind besonders seßhafte Familien, in denen der Hof vom Vater auf den Sohn geht. Das war auch kaum anders zu erwarten. Auffallend ist es aber, daß die Besitzdauer vor einem Handelskauf länger ist als die vor einem sonstigen Kauf; dies mag zum Teil daran liegen, daß einige wenige Anwesen sehr häufig verkauft werden und dann den Durchschnitt

[1] Ohne Berücksichtigung der Anwesen mit Gewerbebetrieb und in Gemeinden mit städtischem Charakter; die Anwesen, bei denen im Jahre 1911 ein Besitzwechsel festgestellt wurde, sind in die Berechnung mit hineingezogen worden.

der anderen hinunterdrücken; es scheint aber doch, als ob der seßhafte Bauernstand den Güterhandel bevorzugt, bzw. der Güterhändler sich besonders an die seßhaften Bauern wendet.

Die Statistik über die Besitzdauer hätte noch dadurch vervollständigt werden können, daß die durchschnittliche Besitzdauer zwischen allen verschiedenen Eigentumswechselarten berechnet worden wäre. Dabei hätte sich ergeben, daß die Anwesen, die zweimal nacheinander übergeben werden, am längsten in einer Hand bleiben, daß aber nur eine sehr kurze Spanne zwischen einer Zwangsversteigerung und dem nächsten Kaufe liegt usw. Diese Arbeit hätte aber zu weit geführt.

Zur Eigentumswechselstatistik der Stückländereien läßt sich nur bemerken, daß die Zertrümmerungsverkäufe in der Ebene häufiger sind als die gewöhnlichen Verkäufe, während im Walde das umgekehrte Verhältnis besteht. Außerdem ist es wieder außerordentlich auffallend, wie der Umsatz von Stückländereien mit dem Jahre 1906 ganz bedeutend gestiegen ist. (Vgl. dazu Tab. XXXIV S. 460 und Anhangstabelle A.)

2. Die Gestaltung und Bewegung der Preise.

Zunächst zur absoluten Höhe der Preise für Stückländereien in den verschiedenen Gegenden usw.

Aus der Tabelle X ergibt sich, daß die Durchschnittspreise für Äcker, Wiesen und gemischte Kulturarten sämtlicher Bonitätsklassen zusammen in den Bezirken der Ebene bedeutend höher sind als in den Waldbezirken. Dies beruht jedoch vor allem darauf, daß die besseren Bonitätsklassen sich nur in der Ebene und die schlechteren vor allem im Walde finden.

(Siehe die Tabelle Seite 393 und 394).

Vergleicht man in der Anhangstabelle B die Preise für Äcker und Wiesen der gleichen Bonitätsklassen miteinander, so findet man, daß die Unterschiede zum Teil völlig verschwinden. Jedenfalls ist dies so bei Ackergrundstücken. Die schlechten Wiesen sind vielleicht im Walde teurer, jedenfalls sind sie es in der ersten Hälfte des Jahrzehnts, wo die ebenso niedrig bonitierten Isarmooswiesen noch gänzlich vernachlässigt waren. Dagegen sind die besten Wiesen in der Ebene teurer; das hängt jedoch nur damit zusammen, daß sie in Gemeinden liegen, in denen überhaupt wenig Wiesen vorhanden sind, in denen daher eine um so stärkere preissteigernde Nachfrage nach ihnen besteht. Die gemischten Kulturarten sind bald im Walde, bald in der Ebene teurer, ohne daß eine besondere

Tabelle X.

Stückländereienpreise.

Bezirke der Ebene. — Kauf und Zertrümmerung.

Jahr	Zahl der Preise	Gesamtfläche ha	Gesamtpreis Mk.	gewogener Durchschnittspreis für 1 ha Mk.	ungewogener Durchschnittspreis für 1 ha Mk.	Indexziffern für die gewogenen Durchschnittspreise	Indexziffern für die ungewogenen Durchschnittspreise
				Acker			
1900	248	234,632	313 958	1325	1447	100	100
1901	318	233,845	327 972	1405	1467		
1902	288	234,106	330 666	1410	1509	107	104
1903	292	218,209	290 320	1330	1339	97	92
1904	322	232,427	354 164	1521	1546	111	107
1905	407	285,374	439 287	1540	1490	112	103
1906	514	442,549	711 124	1610	1596	117	110
1907	738	689,322	1173 040	1704	1918	124	132
1908	532	495,348	879 217	1774	1743	129	120
1909	469	419,442	768 884	1830	1791	133	124
1910	432	471,377	938 843	1990	1989	145	137
				Wiese			
1900	106	81,517	87 250	1070	1260	100	100
1901	87	73,391	89 372	1218	1469		
1902	83	67,849	77 516	1141	1455	100	108
1903	75	50,369	68 355	1358	1566	119	116
1904	96	67,050	77 115	1150	1501	101	111
1905	117	78,803	112 115	1425	1573	125	116
1906	185	123,760	197 501	1595	1758	140	130
1907	261	171,012	241 596	1409	1572	123	116[1]
1908	167	108,625	186 831	1720	2005	151	148
1909	206	163,332	206 224	1264	1850	111	137
1910	176	153,194	228 321	1490	2059	131	152
				Gemischte Kulturarten			
1900	62	91,538	125 744	1371	1341	100	100
1901	56	78,252	107 990	1378	1352		
1902	58	69,559	86 104	1228	1311	90	98
1903	69	109,515	138 921	1278	1240	93	92
1904	38	44,005	53 942	1221	1428	90	106
1905	80	116,013	168 389	1450	1609	106	119
1906	109	162,344	243 100	1499	1510	109	112
1907	140	222,205	364 673	1641	1589	120	118
1908	111	190,590	317 897	1668	1659	122	123
1909	92	111,092	172 570	1552	1581	113	117
1910	87	140,078	262 680	1875	2039	137	151

[1] Die auffallende Preisminderung beruht darauf, daß der bayerische Staat in der Nähe der Stadt Deggendorf große Wiesenländereien infolge besonderer Umstände sehr billig zusammengekauft hat.

Tabelle X (Fortsetzung).

Stückländereienpreise.

Waldbezirke. — Kauf und Zertrümmerung.

Jahr	Zahl der Preise	Gesamtfläche ha	Gesamtpreis Mk.	gewogener Durchschnittspreis für 1 ha Mk.	ungewogener Durchschnittspreis für 1 ha Mk.	Indexziffern für die gewogenen Durchschnittspreise	Indexziffern für die ungewogenen Durchschnittspreise
				Acker			
1900	83	45,612	43 030	948	938	100	100
1901	87	53,793	49 174	914	989		
1902	95	53,037	58 873	1109	1121	119	116
1903	108	52,446	61 555	1171	1161	126	120
1904	87	38,955	42 887	1100	1119	119	116
1905	99	62,890	71 229	1135	1261	122	131
1906	131	81,729	99 170	1215	1225	131	127
1907	91	54,666	51 825	929	1109	100	115
1908	143	113,917	153 988	1351	1330	146	138
1909	114	61,687	85 579	1388	1431	149	149
1910	103	58,561	72 499	1235	1265	133	131
				Wiese			
1900	106	77,446	79 515	1025	1300	100	100
1901	129	98,285	97 027	991	1281		
1902	129	90,568	106 047	1177	1338	117	104
1903	99	74,149	84 481	1138	1216	113	94
1904	118	84,300	100 209	1190	1401	119	109
1905	107	55,116	94 423	1715	1701	171	132
1906	113	96,512	111 689	1153	1321	115	102
1907	143	98,186	116 488	1185	1529	118	118
1908	139	132,731	131 884	991	1269	99	98
1909	152	131,902	154 259	1171	1508	117	117
1910	132	138,127	156 569	1132	1399	113	108
				Gemischte Kulturarten			
1900	81	140,669	108 248	771	971	100	100
1901	84	109,728	82 924	754	916		
1902	98	158,618	135 947	854	974	112	103
1903	126	141,665	134 549	949	1038	125	119
1904	98	173,205	144 924	834	981	109	104
1905	90	189,616	150 797	794	1049	104	111
1906	113	178,911	136 864	765	1002	100	106
1907	128	315,216	229 438	729	1040	96	110
1908	145	244,374	251 748	1022	1071	134	114
1909	117	237,892	209 184	881	1153	116	122
1910	134	333,037	304 606	914	1050	120	111

Erklärung dafür gegeben werden kann. Waldgrundstücke sind teurer in der Ebene, weil sie hier seltener sind und weil es im Walde viel mehr gänzlich herabgewirtschaftete Waldhänge gibt, auf denen nur noch krüppelige Kiefern und Birken wachsen.

Die Gärten, Bauplätze und ähnliche Grundstücke haben gleichfalls in der Ebene einen höheren Wert, schon weil sie hier meistens in größeren Ortschaften liegen als im Walde.

Innerhalb der beiden großen Gebiete zeigen sich manche Verschiedenheiten. Besonders im Walde; dort sind die Parzellen im allgemeinen am teuersten im Bezirksamte Viechtach und am billigsten im Bezirke Regen. Dies hängt wohl mit dem allgemeinen Kulturzustand zusammen. In der Ebene scheinen die Verhältnisse so zu liegen, daß in den schlechten Gegenden die guten Äcker teurer bezahlt werden als die entsprechend bonitierten Äcker in Gebieten mit besserem Boden; die Wiesen hingegen sind dort am teuersten, wo sie am seltensten sind.

Daß für Stückländereien in Gemeinden mit städtischem Charakter (s. wieder Anhangstabelle B) höhere Preise gezahlt werden als auf dem platten Lande, bedarf kaum der Hervorhebung. Innerhalb dieser Gemeinden zeigen sich die gleichen Unterschiede zwischen Ebene und Wald wie auf dem platten Lande; nur weisen die „sonstigen Kulturarten" im Walde höhere Preise auf als in der Ebene; das beruht darauf, daß dort größere Orte, in denen hohe Preise für Bauplätze gezahlt werden, in die Statistik hineingezogen wurden als hier.

Wie schon im vorhergehenden angedeutet, zeigen die Zahlen der Anhangstabelle B deutlich, daß eine Trennung der Stückländereien nach Bonitätsklassen unbedingt notwendig war. Je besser die Bonitierung ist, um so höher wird ein Grundstück bezahlt.

Hingegen entsprechen sich gleiche Bonitätsklassen der verschiedenen Kulturarten im Preise nicht. Die Äcker sind regelmäßig am billigsten, teurer sind die Parzellen mit gemischten Kulturarten, und am höchsten werden die Wiesen bezahlt. Dies gilt freilich nicht durchgehend. In den Waldbezirken tritt es überhaupt nur wenig hervor. Hier und vor allem in der Ebene sind sogar die schlechten Wiesen billiger als die gleich niedrig bonitierten Äcker. Ein Sumpfmoor hat eben weniger Wert als der schlechteste Kartoffelacker. Auf der anderen Seite überragen die besten Wiesen der Ebene wegen ihres Seltenheitswertes im Preise ganz bedeutend die Äcker der gleichen Bonitätsklassen[1]. Für

[1] Wegen dieser Verschiedenheiten kann ein bestimmtes Wertverhältnis der verschiedenen Kulturarten zueinander nicht ermittelt werden.

Waldgrundstücke wurde in der Ebene wie im Walde etwa ebensoviel bezahlt wie für Äcker der gleichen Bonitätsklassen 0—6 bzw. 0—4.

Daß zwischen der Größe der verkauften Stückländereien und ihrem Preise vielfach ein innerer Zusammenhang besteht, ist schon mehrfach erwähnt worden[1], und was der Vergleich zwischen den ungewogenen und gewogenen Durchschnittspreisen lehrte, das wird durch die große Höhe der Zusammenhangsziffern zwischen Größe und Preis (s. Tabelle XI) vollauf bestätigt: mit zunehmender Fläche nimmt der Hektarpreis ab.

Tabelle XI.

Die durchschnittlichen Zusammenhangsziffern zwischen Größe und Preis von Stückländereien (Durchschnitt der Jahre 1900—1910 für die Bezirke Straubing und Deggendorf-Süd[2]).

bei	Durchschnittliche Zusammenhangsziffer Äckern der Bonitätsklassen 8—12	12—14	14—16	über 16	Wiesen 8—12	12—16	über 16	Wald
Zertrümmerungsverkäufen . .	61 *16*[3]	68 *15*	69 *31*	66 *42*	75 *9*	61 *9*	61 *12*	62 *14*
Gewöhnlichen Verkäufen	64 *10*	66 *13*	60 *19*	69 *28*	69 *6*	67 *8*	70 *14*	54 *14*

Die Preise, die bei den Zertrümmerungsverkäufen gezahlt werden, sind in den Bezirken der Ebene fast durchgehend höher als die Preise, die bei sonstigen Verkäufen für Einzelparzellen gegeben werden. Im Walde hingegen sind die letzten häufig die höheren. (Siehe Tabelle XII Seite 397).

Man könnte zunächst versucht sein, die höheren Preise, die die Güterhändler in der Ebene erhalten, damit zu erklären, daß bei den von ihnen verkauften Parzellen die ziemlich hohen Bodenzinse abgelöst sind, die Grundstücke also einen höheren Wert haben[4]. Daß die Güterhändlerpreise im

[1] Siehe oben S. 339 und S. 359.

[2] Aus technischen Gründen wurde die Untersuchung hier wie bei den Tabellen XIII und XXX nicht auf das ganze Erhebungsgebiet ausgedehnt. Die angeführten Zahlen genügen auch vollkommen.

[3] Die Ziffern in Kursivschrift geben die Zahl der Fälle an, aus denen durchschnittlich eine Zusammenhangsziffer für ein Jahr errechnet ist.

[4] Die Spannung zwischen den verschiedenartigen Preisen in der Ebene erreicht zwar in der Regel nicht die Höhe der auf 1 ha entfallenden Bodenzinsbelastung. Das dürfte sie aber auch nicht, da nur $\frac{1}{4}$—$\frac{1}{2}$ (je nach der Kulturart) aller Parzellen

Tabelle XII.

Die Unterschiede zwischen den Preisen bei Zertrümmerungs- und anderen Verkäufen von Stückländereien.

Bonitätsklasse:	In den Bezirken der Ebene waren die Händlerverkaufspreise durchschnittlich[1] um . . . . Mk. höher (+) oder niedriger (—) als die gewöhnlichen Preise bei Äckern				
	0—8	8—12	12—14	14—16	über 16
	+ 77	+ 7	+ 24	+ 62	+ 35
	Wiesen				
Bonitätsklasse:	0—4	4—8	8—12	12—16	über 16
	+ 46	+ 147	+ 108	+ 305	+ 121

Bonitätsklasse:	Gemischten Kulturarten					Wald	Sonstigen Kulturen
	0—4	4—8	8—12	12—16	über 16		
	—95	+ 125	+ 202	—117	+ 32	+ 83	+ 675

Bonitätsklasse:	In den Waldbezirken betrugen die Unterschiede bei Äckern			Wiesen				
	0—4	4—8	8—12	0—4	4—8	8—12	12—16	über 16
	—334	+ 4	—96	+ 28	+ 35	—93	+ 204	—208

Bonitätsklasse:	Gemischten Kulturarten				Wald	Sonstigen Kulturen
	0—4	4—8	8—12	über 12		
	—32	—100	+ 102	—294	+ 11	—2125

Walde die gewöhnlichen Kaufpreise nicht übersteigen, würde dann darauf beruhen, daß die Bodenzinse im Walde viel niedriger sind als in der Ebene.

Diese Erklärungsversuche reichen aber nicht aus, wenngleich die angeführten Umstände nicht ganz außer acht zu lassen sind. Gegen sie

mit Bodenzinsen belastet ist und ihr Kapitalwert außerdem wohl infolge Kapitalisierung mit einem zu niedrigen Zinsfuß zu hoch errechnet ist. (Siehe Anm. 2 S. 347).

[1] Durchschnitt der Jahre 1900—1910.

sprechen zunächst die Zusammenhangsziffern zwischen der Höhe der Preise und Bodenzinse und die Stellenziffern der bodenzinsbelasteten Parzellen (siehe Tabelle XIII Seite 399). Die belasteten Parzellen gehören offenbar zu den höher bezahlten Grundstücken; jedenfalls liegen ihre Stellenziffern regelmäßig über 50. Ebensowenig sind von den bodenzinsbelasteten Parzellen die höchstbelasteteten regelmäßig die billigsten. Die Zusammenhangsziffern sind nur in einer geringen Mehrzahl von Fällen so hoch, daß von einem Abstoßungsverhältnis zwischen hohen Preisen und hohen Bodenzinsen gesprochen werden kann. Die übrigen Fälle lassen auf völlige Zusammenhangslosigkeit schließen[1]. Dazu ist zu bemerken, daß diese Feststellungen in denjenigen Bezirken gemacht sind, in denen die Bodenzinse am höchsten sind.

Ferner nehmen die Bodenzinse mit dem Steigen der Bonitätsklassen an Wert und meistens auch an Häufigkeit zu (siehe Tabelle XIV Seite 400). Wenn sie nun tatsächlich einen großen Einfluß auf den Preis hätten, dann müßten die Differenzen zwischen Güterhändler- und den sonstigen Preisen bei den am besten bonitierten Grundstücken am höchsten sein. Das ist aber durchaus nicht der Fall; manchmal läßt sich sogar geradezu das Gegenteil beobachten. Ferner ist die Spannung zu Ungunsten der Güterhändlerpreise in der Ebene am größten bei den Wiesen, während die Bodenzinse bei den Ackergrundstücken am höchsten und am häufigsten sind. (Man vergleiche hierzu die Tabellen XI und XIII.)

Zur besseren Erklärung der geschilderten Preisunterschiede können vielleicht folgende Erwägungen beitragen. In der Ebene werden mehr Parzellen von den Güterhändlern als von Nachbarn gekauft, im Walde ist das Umgekehrte der Fall[2]; ich glaube dafür sagen zu können: die gewöhnlichen Käufe haben in der Ebene den Güterhandelsgeschäften gegenüber mehr den Charakter von Gevatter- und Verwandtenkäufen als im Walde. Auf der andern Seite sind die Güterhändler im Walde mehr unter den Einheimischen zu suchen, während in der Ebene in höherem Maße Fremde und Andersgläubige sich mit dem Güterhandel abgeben. Bei solchen Verhältnissen kann angenommen werden, daß die Preise bei gewöhnlichen Käufen eher in der Ebene als im Walde zwecks Gebührenersparnis zu niedrig angegeben werden, während bei Zertrümmerungsverkäufen das Umgekehrte gilt. So kann in der Ebene

---

[1] Nach diesem Ergebnisse ist erst recht davon abzuraten, den kapitalisierten Wert der Bodenzinse den Preisen hinzuzurechnen, um die Gleichmäßigkeit der Glieder in den Preisreihen herzustellen (vgl. oben S. 347).

[2] Vgl. Anhangstabelle B und Tabelle XXXIV.

Tabelle XIII.

Die Zusammenhangsziffern zwischen Höhe der Bodenpreise und der Bodenzinse bei Stückländereien und die Stellenziffern der bodenzinsbelasteten Parzellen (Durchschnitt der Jahre 1900—1910 für die Bezirke Deggendorf-Süd und Straubing[1]).

	bei																	
	gewöhnlichen Verkäufen														Zertrümmerungsverkäufen			
	Acker								Wiese				Wald		Acker			
	8—12		12–11		14–16		über 16		12—16		über 16				8—12		14–16		über 16	
durchschnittliche Stellenziffer . .	43	*11/72*	47	*11/9*	49	*20/12*	44	*28/21*	49	*13/6*	51	*11/8*	37	*14/1*	40	*22/7*	43	*32/7*	51	*48/12*
Zusammenhangsziffer .	51	*72*	64	*9*	73	*11*	51	*21*	54	*7*	59	*8*	65	*5*	52	*6*	64	*7*	60	*13*

[1] Vgl. Anm. 2 S. 396.

[2] Die kleinen Ziffern in Kursivschrift geben bei den Stellenziffern die durchschnittliche Zahl der Preise überhaupt (die Zahlen über dem eBruchstrich) und darunter der Fälle mit Bodenzinsen (die Zahlen unter dem Bruchstrich) an, mit deren Hilfe die einzelnen Stellenziffern rrechnet sind; bei den Zusammenhangsziffern bedeuten sie die Zahl der Fälle, aus denen diese durchschnittlich berechnet sind.

eine hohe Differenz zwischen den angegebenen Preisen entstehen, während eine solche im Walde kaum zu erwarten ist.

Weiter wird es verhältnismäßig selten vorkommen, daß ein Bauer die Felder, die in der Nähe seines Hofes liegen, verkauft. Der Güterhändler hingegen, der die ganzen Anwesen zerschlägt, kann auch viele derartig gelegene Parzellen zum Verkauf anbieten, für die er einen hohen Preis fordern kann, wenn der Hof in einem großen Dorfe liegt, dessen Felder in starker Gemenglage verteilt sind. Das kommt aber in der Ebene recht oft vor, während im Walde die Weiler und Einödshöfe mehr die Regel bilden. Hier gibt es infolgedessen nicht so viele Parzellen, die für viele günstig gelegen und darum besonders wertvoll sind, wie in der Ebene. Im Gegenteil, es fällt den Güterhändlern im Walde manchmal schwer genug, alle ihre Grundstücke an den Mann zu bringen, und eine Zer-

Tabelle XIV.

Höhe der Bodenzinse bei Stückländereien und ihre Häufigkeit bei Kauf und Zertrümmerung [1].

Kulturart und Bonitätszahl	Wert der Bodenzinse auf 1 ha Mk.		Auf 100 Besitzwechselfälle kamen bei Kauf … Fälle mit Bodenzinsen	Auf 100 Besitzwechselfälle kamen bei Zertrümmerung … Fälle mit Bodenzinsen
			Bezirke der Ebene	
Acker:				
0— 8	76	*125* [2]	28	10,8
8—12	103	*223*	38	12
12—14	131	*209*	52	14
14—16	149	*302*	55	17
über 16	171	*396*	62	19,4
Wiese:				
0— 4	38	*9*	22	0
4— 8	62	*159*	17,4	4
8—12	140	*36*	13	9,3
12—16	115	*58*	26,5	3
über 16	170	*63*	44,5	7,5
Gemischte Kulturarten:				
0— 4	53	*2*	8,7	0
4— 8	58	*32*	28	5,2
8—12	77	*42*	29	9,5
12—16	133	*48*	55	11,2
über 16	137	*8*	62	6,8
Wald	41	*49*	16,8	2,1
Sonstige Kulturarten	158	*96*	13	6
			Waldbezirke	
Acker:				
0— 4	31	*17*	23	15
4— 8	46	*207*	33	13,6
über 8	81	*104*	50	21,4
Wiese:				
0— 4	24	*43*	19	4,1
4— 8	39	*135*	33	11
8—12	66	*90*	37,5	18
12—16	84	*53*	37,4	16,6
über 16	145	*21*	23	12
Gemischte Kulturarten:				
0— 4	23	*70*	24,4	14
4— 8	43	*176*	44	14
8—12	60	*55*	47	16,7
über 12	143	*8*	29,4	27
Wald	21	*194*	16,1	6,9
Sonstige Kulturarten	69	*76*	12,6	6,4

[1] Ohne Berücksichtigung der Tauschgeschäfte und der Stückländereien in Gemeinden mit städtischem Charakter.

[2] Die Ziffern in Kursivschrift geben die Zahl der Fälle an, aus denen die Durchschnittswerte errechnet sind.

trümmerung dauert hier auch länger als in der Ebene (vgl. Anhangstabelle D); einzelne Parzellen bleiben manchmal mehrere Jahre lang unverkauft liegen.

Ferner soll durchaus nicht geleugnet werden, daß geschickte Händler besser ihre Käufer zur Bewilligung hoher Preise zu bringen verstehen als gewöhnliche Landleute, so zum Beispiel durch weitgehende Stundung der Kaufsummen. Und die Händler in der Ebene sind kaufmännisch geschulter als im Walde und geben auch einen viel umfassenderen Kredit. Auch hierin mag ein Grund für die verschiedenen Preisunterschiede bei Zertrümmerungs- und sonstigen Verkäufen zu suchen sein.

An diese Tatsache vor allem werden sich diejenigen halten, die dem Güterhandel die Schuld an der Bodenpreissteigerung zuschieben wollen. Sie werden in den Tatsachen, die in der Ebene beobachtet wurden, einen Beweis für ihre Behauptung sehen. Allein dann müßte doch, da im Walde die entgegengesetzten Beobachtungen zu machen waren, zwischen Güterhandel und Güterhandel getrennt werden, und außerdem müßte bei Zutreffen der obigen Behauptung die zeitliche Entwicklung der Händler- und der Nichthändlerpreise verschieden sein.

Bevor ich auf diese eingehe, mag kurz auf die bei Tauschgeschäften angegebenen Preise hingewiesen werden, die deutlich beweisen, daß man es bei Gevattergeschäften tatsächlich nicht so genau mit der Wahrheit nimmt, wenn man dadurch etwas sparen kann [1]. Obwohl die Gebühren, die bei Arrondierungstäuschen zu zahlen sind, geringer sind als bei gewöhnlichen Kaufgeschäften, wird doch ein Wert angegeben, der hinter dem Kaufpreise stark zurückbleibt. Und zwar ist es wiederum bezeichnend, daß die gewöhnlichen Tauschpreise in stärkerem Maße hinter den gewöhnlichen Kaufpreisen zurückbleiben als die Händlertausch- [2] hinter den Händlerverkaufspreisen. Die von den Behörden scharf beobachteten Händler dürfen sich eben keine Blößen geben.

Die zeitliche Entwicklung der Preise für Stückländereien läßt sich am besten aus der Entwicklung der durchschnittlichen Inderziffern erkennen (Tabelle XV). Sie verläuft in den Waldbezirken wesentlich anders als in den Bezirken der Ebene: Dort ein Aufschwung der Preise für Äcker und Wiesen in den Jahren 1902—1903 gegenüber den Jahren 1900 und 1901, dann ein Hin- und Herschwanken um die erreichte Höhe,

[1] Vgl. Anhangstabelle B.

[2] Es konnten allerdings nur wenig Durchschnitte hierfür berechnet werden.

Tabelle XV.

Die Bewegung der Preise bei Stückländereien unter Zusammenfassung der Bonitätsklassen, dargestellt durch die durchschnittlichen Indexziffern[1] für die ungewogenen Durchschnittspreise[2 3].

Jahr	Äcker Kauf	Äcker Zertrümmerung	Äcker insgesamt	Wiesen Kauf	Wiesen Zertrümmerung	Wiesen insgesamt	Gemischte Kulturarten Kauf	Gemischte Kulturarten Zertrümmerung	Gemischte Kulturarten insgesamt
				Bezirke der Ebene					
1900/01	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1902	110 *110*[4]	113 *178*	112 *288*						
1903	102 *141*	96 *151*	99 *292*	105 *83*	106 *75*	106 *158*	94 *39*	99 *88*	98 *127*
1904	107 *151*	105 *171*	106 *322*						
1905	106 *161*	107 *246*	107 *407*	110 *127*	118 *86*	113 *213*	111 *38*	118 *80*	116 *118*
1906	123 *170*	113 *340*	116 *510*						
1907	119 *209*	117 *529*	117 *738*	122[5] *147*	142 *249*	135 *396*	110 *51*	118 *198*	116 *249*
1908	122 *181*	126 *351*	125 *532*						
1909	132 *143*	125 *326*	127 *469*	134 *149*	167 *214*	153 *363*	119 *48*	123 *155*	122 *203*
1910	135 *159*	143 *273*	141 *432*	138 *83*	216 *83*	177 *166*	127 *18*	162 *69*	155 *87*
				Waldbezirke					
1900/01	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1902/03	115 *127*	123 *76*	118 *203*	116 *164*	103 *64*	112 *228*	115 *115*	108 *109*	112 *224*
1904/05	117 *124*	117 *62*	117 *186*	123 *154*	111 *71*	119 *225*	105 *88*	105 *100*	105 *188*
1906/07	120 *123*	113 *99*	119 *222*	119 *164*	109 *92*	115 *256*	106 *89*	110 *152*	107 *241*
1908/09	143 *143*	132 *114*	138 *257*	119 *162*	114 *129*	117 *291*	115 *107*	111 *155*	113 *262*
1910	122 *69*	135 *34*	126 *103*	128 *85*	127 *47*	128 *132*	104 *48*	116 *86*	111 *134*

[1] Hier sind die gewogenen Durchschnitte für die Indexziffern zu den ungewogenen Preisdurchschnitten bei den einzelnen Kulturarten berechnet.

[2] Die Stückländereien aus Gemeinden mit städtischem Charakter sind nicht mitberücksichtigt.

[3] Die Tauschfälle sind hier außer acht gelassen.

[4] Die kleinen Zahlen in Kursivschrift hinter den Indexziffern geben die Zahl der Fälle an, aus denen diese errechnet sind.

[5] Die 50 Verkäufe der Bonität 8—12 sind hier übergangen, da es sich bei ihnen zum größten Teile um Ankäufe des bayerischen Staates handelt, bei denen manche Besonderheiten sehr billige Preise bedingten. (Vgl. S. 393 Anm. 1.)

bis ein weiterer plötzlicher Ruck nach oben hin in den Jahren 1908 bzw. 1910 bemerkbar wird. Die Preise für Waldgrundstücke (Anhangstabelle B) schwanken in den einzelnen Jahren hin und her, zeigen aber gleichfalls eine deutliche Aufwärtsbewegung seit 1900. Noch stärkere Abweichungen der Preise von Jahr zu Jahr ergeben sich bei den „sonstigen Kulturarten", bei denen daher eine einheitliche Entwicklungstendenz kaum feststellbar ist.

In der Ebene[1] zeigt sich in der ersten Hälfte des Jahrzehnts ein Hin- und Herschwanken der Preise, gleichsam als ob erst nach der richtigen Preislage getastet werden solle. Dann aber schnellen sie jedenfalls bei Äckern und Wiesen in den Jahren 1906 und 1907 plötzlich empor und steigen überall zum Schlusse des Jahrzehnts in starkem Maße weiter in die Höhe. Die Preise für Waldgrundstücke und „sonstige Kulturarten" verlaufen ähnlich wie in den Waldbezirken. Die Preissteigerung — im ganzen betrachtet — ist stärker in der Ebene als im Walde.

Die Hauptübersicht (oben Tabelle X), in der die Durchschnittspreise sämtlicher Bonitätsklassen einer Kulturart zusammengefaßt sind, führt zu ähnlichen Resultaten. Doch sind deren Zahlen nur mit Vorsicht zu benutzen, da die Zusammenfassung der Bonitätsklassen zu leicht ein falsches Bild gibt.

Bei Betrachtung der Preisbewegung bei den einzelnen Kulturarten und Bonitätsklassen (siehe Anhangstabelle B) zeigt sich, daß die Wiesenpreise in der Ebene die stärksten Steigerungen aufweisen. Das gilt vor allem für die niedrig bonitierten Wiesen des Isarmooses, in dem viele Verbesserungen haben gemacht werden können und das seit 1906 durch eine große Genossenschaft entwässert wird. Aber auch die guten Wiesen sind im Preise besonders gestiegen. Das hängt wohl mit ihrer Seltenheit zusammen. Sie bewirkt, daß beim Steigen der Futtermittelpreise die Nachfrage nach ihnen immer dringlicher wird, und enthält einen starken Anreiz, die Wiesen auf einen immer höheren Kulturzustand zu bringen. Ein solcher Anreiz fehlt im Walde, wo der Anteil der Wiesen an der Gesamtfläche zum Teil sogar höher ist als der des Ackerlandes, und demgemäß zeigt sich hier eher ein geringeres als ein stärkeres Steigen der Wiesenpreise gegenüber den Ackerpreisen. Eine Ausnahme davon zeigt sich allerdings bei den schlechtest bonitierten Wiesen, die auch im Walde gründlichen Verbesserungen unterworfen zu sein scheinen. Die Entwicklung der Preise für Äcker und Parzellen gemischter Kulturart ist bei den guten und schlechten Ländereien gleichartig.

[1] Die Preisbewegung dieses Gebiets fällt mehr mit der von Rothkegel beobachteten zusammen als diejenige der Waldbezirke.

Die geschilderte Entwicklung der Preise verläuft im wesentlichen ziemlich parallel bei den Händler- und Nichthändlerverkaufs- und bei Tauschgeschäften[1]. Jedenfalls ergibt sich bei ihrer Vergleichung nichts, was die Behauptung rechtfertigen könnte, daß vor allem der Güterhandel Ursache der Bodenpreissteigerung sei. In den Waldbezirken sind die Händlerpreise sogar langsamer und weniger stark in die Höhe gegangen als die Nichthändlerpreise. Dasselbe würde wahrscheinlich aus den Indexziffern für die Ebene sich ergeben, wenn nicht die Preise bei Zertrümmerungsverkäufen im Jahre 1900 so auffallend niedrig gewesen wären; sie bleiben in diesem Jahre entgegen den sonstigen Beobachtungen sogar hinter den gewöhnlichen Kaufpreisen zurück. Ob das damit zusammenhängt, daß kurz vorher das Gesetz erlassen war, das die Verpflichtung der Güterhändler zur Ablösung der Bodenzinse aussprach, vermag ich nicht zu sagen. Demgegenüber steht, daß die Händlerpreise im Jahre 1910, dem Jahre des neuen Güterzertrümmerungsgesetzes[2], die übrigen Preise um ein den Durchschnitt weit überragendes Maß überstiegen.

Bei den ganzen Anwesen sind die Preise im Walde in allen Größenklassen überall niedriger als in der Ebene (siehe Anhangstabelle A); es entspricht dies durchaus dem völligen Fehlen von hochbonitierten Ländereien im Walde und den besseren Gebäuden, sowie dem im allgemeinen höheren Kulturzustande der Ebene.

Zwischen den Anwesenspreisen in den einzelnen Bezirksämtern bestehen ähnliche Unterschiede wie bei den Parzellenpreisen, doch treten sie nur sehr wenig hervor. Sehr deutlich aber heben sich als die höchsten die Preise für diejenigen Anwesen heraus, mit denen ein Gewerbebetrieb verbunden ist, und für solche Besitzungen, die in Gemeinden mit mehr städtischem Charakter liegen. (Siehe Anhangstabelle A.) Am teuersten sind begreiflicherweise die Stellen, die einen Gewerbebetrieb haben und zugleich in mehr städtischen Orten gelegen sind. Es folgen dann die Anwesen mit gewerblichem Haupt- oder Nebenbetrieb auf dem platten Lande, und diesen erst schließen sich die in den städtischen Orten gelegenen

---

[1] Nur bei gewöhnlichen Tauschpreisen in der Ebene zeigte sich in einigen Fällen ein über das sonstige Maß hinausgehender Aufschwung der Preise von 1900—1901 auf 1902, der aber wahrscheinlich mit irgendwelchen Zufälligkeiten in Verbindung steht.

[2] Es erschwert den Güterhandel außerordentlich durch Einführung eines Rücktrittsrechtes der Anwesensverkäufer und der Parzellenkäufer und eines Vorkaufsrechtes der Gemeinden, Darlehnskassenvereine und ähnlicher Beschränkungen.

Besitzungen ohne Gewerbebetrieb an. Dabei sind die Preise in der Ebene in der Regel höher als die entsprechenden Preise im Walde. Eine Ausnahme findet sich nur bei den städtischen Anwesen der niedrigsten Größenklassen bis zu 0,5 oder vielleicht noch 2 ha, die auch — entgegen den sonstigen Beobachtungen — teurer sind als die gewerblichen Betriebe in den Walddörfern. Die Ursache hierfür liegt darin, daß nur im Walde zwei wirkliche, wenn auch nur kleinere Städte, — Regen und Zwiesel —, in die Bearbeitung mit hineingezogen sind; die in ihrem Inneren gelegenen, meist ganz kleinen Besitzungen haben selbstverständlich einen besonders hohen Wert.

Ganz ausgeprägt sind die Preisunterschiede zwischen den einzelnen Größenklassen: je größer das Anwesen, um so billiger die Flächeneinheit. Dies zeigt sich auch innerhalb jeder Größenklasse. Sind doch die ungewogenen Durchschnittspreise regelmäßig höher als die gewogenen[1]. Am größten ist der Unterschied zwischen ihnen in den niedrigsten Größenklassen, und er sinkt ziemlich rasch mit dem Steigen der Größenklasse; das gilt freilich nur für die absolute Höhe der Unterschiede, im Verhältnis zum Durchschnittspreise hingegen wird die Differenz zwischen den gewogenen und ungewogenen Mitteln überall mehr gleichmäßig hoch sein. Für die Größenklassen 10—20 und 20—50, für die die entsprechenden Berechnungen allein durchgeführt sind, ergibt auch die Zusammenhangsziffer eine Korrelation zwischen billigeren Preisen und größeren Flächen. Sie beträgt nämlich durchschnittlich:

Tabelle XVI.

	in der Größenklasse ha	bei Kauf	bei Handelskauf	bei Handelsverkauf	bei Übergabe
in der Ebene	20—50	61 *8*[2]	63 *11*	65 *8*	75 *12*
im Walde	10—20	76 *14*	74 *13*	78 *13*	68 *14*
im Walde	20—50	64 *11*	74 *10*	75 *11*	64 *20*

[1] Nur bei den Höfen über 50 ha ist der gewogene Durchschnitt höher als der ungewogene. Falls dies nicht auf Zufälligkeiten beruht, steht es vielleicht damit in Zusammenhang, daß möglicherweise bei den Anwesen, deren Größe mehr auf einen Gutsbetrieb hinweist, ein intensiveres Wirtschaftssystem an die Stelle der traditionellen bäuerlichen Betriebsart getreten ist.

[2] Siehe Anm. 3 zu S. 396.

Zur Erklärung der Preisunterschiede mag ein Hinweis auf die Gebäudewerte dienen[1] (siehe Tabelle XVII); der Betrag der Brandkassensumme, die auf 1 ha fällt, nimmt mit dem Sinken der Anwesensfläche zu und zwar ebenso wie die Preisdurchschnitte um so mehr, je kleiner die Anwesen werden.

Tabelle XVII.

Die Höhe der Gebäudebrandversicherungssummen[2].

Größenklasse	Durchschnittlicher Wert der Versicherung auf 1 ha bei									
	Kauf, Übergabe, Erbauseinandersetzung, Zwangsversteigerung		Handelskauf		Handelsverkauf		Anwesen mit Gewerbebetrieb (alle Eigentumswechselarten)		Anwesen in städtischen Gemeinden (alle Eigentumswechselarten)	
ha	Mk.		Mk.		Mk.		Mk.		Mk.	
	Bezirke der Ebene									
0,0—0,1	63 560	*98*[3]	76 100	*5*	63 100	*6*	75 750	*3*	67 450	*25*
0,1—0,5	12 910	*65*	15 530	*16*	17 200	*13*	14 175	*2*	17 980	*9*
0,5—2	1 920	*149*	3 780	*8*	6 605	*13*	5 335	*8*	2 385	*23*
2—5	724	*257*	916	*18*	935	*44*	1 480	*19*	684	*16*
5—10	418	*226*	463	*37*	664	*40*	1 228	*32*	754	*4*
10—20	394	*169*	338	*51*	529	*30*	935	*41*	634	*1*
20—50	326	*109*	370	*39*	491	*36*	693	*14*	—	
über 50	274	*59*	291	*24*	—		—		—	
	Waldbezirke									
0,0—0,1	34 100	*25*	—		—		—		—	
0,1—0,5	2 978	*12*	—		—		—		—	
0,5—2	1 198	*41*	—		1 638	*3*	4 780	*5*	—	
2—5	361	*54*	—		—	*2*	3 625	*3*	—	
5—10	177	*30*	260	*1*	614		915	*5*	—	
10—20	121	*17*	155	*2*	236	*3*	700	*2*	—	
20—50	106	*14*	—		—		382	*2*	—	
über 50	38	*3*	—		—		—		—	

Daß zwischen der Höhe der Preise und der Gebäudewerte ein innerer Zusammenhang besteht, ergibt sich jedenfalls aus den durchschnittlichen Zusammenhangsziffern zwischen diesen beiden Erscheinungen (siehe Tabelle XVIII Seite 407).

[1] Vgl. oben S. 338.

[2] Die miterhobenen Angaben aus dem Jahre 1911 sind bei den Durchschnittsberechnungen mitverwertet.

[3] Die Ziffern in Kursivschrift geben die Zahl der Fälle an, aus denen die Durchschnitte errechnet sind.

Tabelle XVIII.

Die Zusammenhangsziffern zwischen der Höhe der Preise und der Brandversicherungssumme.

bei	Durchschnittliche Zusammenhangsziffern in der Größenklasse 0—0,1 ha		0,1—0,5 ha		0,5—2 ha		2—5 ha		5—10 ha		10—20 ha		20—50 ha	
							Bezirke der Ebene							
Kauf . . .	27	*10*[1]	31	*13*	41	*11*	60	*12*	44	*11*	51	*11*	37	*8*
Handelskauf „und -verkauf	—		—		25	*8*	49	*12*	43	*10*	54	*10*	54	*10*
Übergabe . .	—		—		—		61	*11*	53	*10*	52	*13*	57	*11*
							Waldbezirke							
„Kauf . . .	15	*9*	35	*9*	31	*10*	62	*16*	}50	*16*	47	*8*	58	*9*
Übergabe . .	—		—		—		52	*9*						

Die Zusammenhangsziffern sind in der größten Zahl der Fälle kleiner als 50 und zwar vor allem und regelmäßig bei den unteren Größenklassen. Je höher also die auf 1 ha zurückgeführten Brandkassenwerte sind, um so höher sind die Hektarpreise, insbesondere bei den kleinen Anwesen. Damit ist das Steigen der Hektarpreise bei dem Sinken der Anwesensgröße jedenfalls zum größten Teile erklärt.

Mit dem Steigen der Größenklasse steigt auch die Zahl der mit Bodenzinsen belasteten Anwesen. Vielleicht mag auch das einen geringen Einfluß auf die durchschnittliche Preishöhe haben. Die Wirkungen dieser Tatsache können jedenfalls nicht dadurch aufgehoben werden, daß bei den wenigen bodenzinsbelasteten Besitzungen der unteren Größenklassen eine höhere Belastung auf 1 ha fällt, als dies bei größeren Stellen der Fall ist, zumal da dies in der Ebene nur bei den Besitzungen bis zu 10 ha zutrifft und von da an wieder eine höhere Hektarbelastung mit dem Steigen der Größenklasse festzustellen ist. (Vgl. hierzu Tabelle XIX.)

In den einzelnen Größenklassen sind die bei Zwangsversteigerungen und Erbauseinandersetzungen gezahlten bzw. angegebenen Preise regelmäßig die niedrigsten[2]. Dies ließ sich nach den Bemerkungen im methodischen Teil der Arbeit kaum anders erwarten. Es folgen dann die Wertangaben, die für Übergabsfälle gemacht sind.

Am höchsten sind die bei freihändigen Verkäufen erzielten Preise.

[1] Vgl. Anmerkung 3 zu Tabelle XI Seite 396.

[2] Diese wie die folgenden Bemerkungen gelten, soweit nichts Besonderes gesagt ist, gleichmäßig für beide Bezirke.

Tabelle XIX.

Höhe der Bodenzinse bei Anwesen und ihre Häufigkeit bei Kauf, Handelskauf und Verkauf, Zwangsversteigerung [1].

Größenklasse ha	Kapitalwert der Bodenzinse auf 1 ha Mk.		Auf 100 Besitzwechselsfälle kamen bei . . Fälle mit Bodenzinsen: Kauf	Handelskauf	Handelsverkauf	Zwangsversteigerung
			Bezirke der Ebene			
0,0—0,1	2 182	*124* [2]	25	11	18	35
0,1—0,5	330	*146*	43	29	13	64
0,5—2	100	*293*	68	38	24	56
2—5	70	*412*	78	70	26	86
5—10	68	*314*	79	79	34	46
10—20	81	*254*	84	91	37	87
20—50	82	*155*	86	91	25	100
über 50	107	*71*	86	100	67	100
			Waldbezirke			
0,0—0,1	585	*9*	9	—	—	—
0,1—0,5	143	*14*	22	—	—	—
0,5—2	48	*101*	56	67	22	71
2—5	32	*188*	75	47	16	77
5—10	30	*93*	66	69	21	71
10—20	26	*98*	82	84	30	75
20—50	30	*93*	96	87	28	100
über 50	13	*22*	85	91	50	—

Unter den freihändigen Verkäufen sind die Preise wiederum verschieden bei gewöhnlichen Käufen, Handelskauf- und Handelsverkaufgeschäften. In der Regel sind die Nichthändlerpreise die niedrigsten. Am höchsten sind sie nur in den kleinsten Größenklassen [3], und außerdem überragen sie die Händlerverkaufspreise bei den größten Höfen. (Vgl. Tabelle XX S. 409.)

Voreilig könnte man jetzt wieder den Händlern daraus einen Strick zu drehen versuchen. Indessen müssen doch dafür zunächst die Händlereinkaufs- und die Händlerverkaufspreise verglichen werden. Nur wenn die letzteren die höheren wären, könnte man vielleicht sagen, daß der Händler den Boden verteuere. Das ist aber nur in der Ebene und nur zum Teil der Fall; besonders trifft es für die unteren Größen-

[1] Ohne Berücksichtigung der Anwesen in Viechtach und derjenigen mit Gewerbebetrieb und in Gemeinden mit städtischem Charakter; einschließlich der miterhobenen Fälle aus dem Jahre 1911.

[2] Vgl. Anm. 3, Seite 406.

[3] Eine hinreichende Erklärung hierfür vermag ich nicht anzugeben.

Tabelle XX.

Die Unterschiede zwischen den durchschnittlichen Anwesenspreisen bei den verschiedenen Eigentumswechselarten.

Größenklasse ha	Die Kaufpreise waren durchschnittlich höher (+) oder niedriger (—) als die Übergabspreise um Mk.	Die Kaufpreise waren durchschnittlich höher (+) oder niedriger (—) als die Händlerankaufspreise um Mk.	Die Kaufpreise waren durchschnittlich höher (+) oder niedriger (—) als die Händlerverkaufspreise um Mk.	Die Händlerankaufspreise waren durchschnittlich höher (+) oder niedriger (—) als die Händlerverkaufspreise um Mk.
		Bezirke der Ebene		
0,0—0,1	+ 8730	+ 37 580	+ 26 500	— 11 080
0,1—0,5	— 795	+ 220	61	— 281
0,5—2	+ 18	— 1 240	— 665	+ 575
2—5	+ 207	+ 27	— 312	— 339
5—10	+ 140	— 55	— 315	— 260
10—20	+ 100	— 123	— 58	+ 65
20—50	+ 77	— 32	— 116	— 84
über 50	+ 125	— 180	+ 46	+ 226
		Waldbezirke		
0,5—2	+ 441	+ 4	+ 35	+ 31
2—5	+ 68	+ 28	— 147	— 119
5—10	+ 109	— 103	— 109	— 6
10—20	+ 11	— 153	— 146	+ 7
20—50	+ 53	— 97	— 36	+ 61
über 50	+ 105	— 129	+ 264	+ 393

klassen zu. Diese Erscheinungen können nicht gegen den Güterhandel verwertet werden. Für alle Größenklassen ist zu beachten, daß es sich bei den Handelsverkäufen meistens um Anwesen mit abgelösten Bodenzinsen handelt. Diese sind in der Ebene, nicht aber im Walde den mit Bodenzinsen belasteten Anwesen gegenüber als die wertvolleren anzusehen. Jedenfalls sind die Stellenziffern dieser Anwesen in der Ebene in der Regel größer als 50, zum Teil sogar bedeutend größer, während man im Walde, wo ja die Bodenzinse überhaupt nicht sehr hoch sind (siehe Tabelle XIX), eher vom Gegenteil sprechen könnte (siehe Tabelle XXI). Mit den geschilderten Ergebnissen der Stellenziffern steht es auch nicht in Widerspruch, daß die Zusammenhangsziffern zwischen Höhe der Preise und der Bodenzinse in der Ebene und im Walde zwischen 50 und 60 herpendeln, also ziemlich vollständige Zusammenhangslosigkeit zwischen beiden Erscheinungen andeuten[1]. So groß ist eben der Unterschied in

[1] Dabei ist freilich unter Beachtung des unten Seite 414 am Schlusse der Anmerkung 1 Gesagten zu berücksichtigen, daß der Wert der Bodenzinse im Gegensatze zu den Durchschnittspreisen mit dem Steigen der Größenklasse sinkt.

Tabelle XXI.

Die Zusammenhangsziffern zwischen Höhe der Bodenpreise und der Bodenzinse bei Anwesen und die Stellenziffern der bodenzinsbelasteten Anwesen. (Durchschnitt der Jahre 1900—1910.)

Größenklasse	Durchschnittliche Stellen-	Zusammenhangs-	Stellen-	Zusammenhangs-	Stellen-	Zusammenhangs-	Stellen-	Zusammenhangs-
	Ziffer bei							
ha	Kauf		Handelskauf		Handelsverkauf		Übergabe	
	Bezirke der Ebene							
0,0—0,1	64 *25/8*[1]	48 *9*[1]	—	—	—	—	—	—
0,1—0,5	51 *17/7*	66 *7*	—	—	—	—	—	—
0,5—2	46 *29/21*	51 *21*	—	—	51 *15/4*	51 *15*	—	—
2—5	50 *34/27*	49 *27*	46 *6/5*	68 *6*	64 *13/4*	50 *27*	51 *10/8*	57 *8*
5—10	50 *19/16*	48 *16*	52 *10/8*	45 *11*	65 *11/4*	46 *19*	47 *12/10*	62 *11*
10—20	51 *10/8*	52 *9*	51 *12/10*	50 *10*	52 *8/4*	55 *10*	—	48 *10*
20—50	—	62 *8*	51 *12/10*	60 *9*	51 *5/3*	54 *11*	—	68 *8*
	Waldbezirke							
0,5—2	54 *15/9*	57 *9*	—	—	—	—	—	—
2—5	48 *18/14*	55 *14*	49 *9/5*	43 *8*	—	32 *10*	—	67 *14*
5—10	45 *15/7*	59 *7*	—	70 *9*	41 *12/3*	—	—	49 *13*
10—20	42 *9/7*	52 *7*	—	32 *8*		—	—	53 *13*
20—50	44 *10/8*	63 *7*	—	68 *7*	—	—	—	55 *12*

der Gefällsbelastung bei den belasteten Anwesen nicht, daß er allen andern sich kreuzenden Preisbestimmungsgründen gegenüber ein ausschlaggebendes Gewicht auf die Preishöhe hat.

Für die höheren Preise bei Handelsverkäufen von kleineren Anwesen ist außerdem noch zu berücksichtigen, daß die von den Händlern verkauften kleinen Stellen sehr häufig Restgüter größerer Höfe mit wertvollen Gebäuden sind. Von den Gebäuden, wie sie vor der Zertrümmerung bei dem Hofe waren, werden zwar einige nicht mehr vorhanden sein[2], und andere haben für einen kleinen Betrieb keinen Wert[3]. In vielen Fällen aber werden die Gebäude nach der Zer-

[1] Vgl. Anmerkung 2 zu Tabelle XIII S. 399.

[2] In den Waldbezirken, wo die größeren Höfe in der Regel ein besonderes Altenteilhaus und eine Tagelöhnerwohnung haben, werden aus einem solchen Hofe vielfach 2—3 Restgüter gebildet. (Siehe Anhangstabelle D.)

[3] Die Tabelle XVII, nach der die zertrümmerten Anwesen die am höchsten versicherten Gebäude haben müßten, kann für die kleinsten Anwesen nicht herangezogen werden, da die Versicherungssumme sich nur auf das Anwesen vor der Zertrümmerung bezieht und ihre Veränderung während der Parzellierung nicht festgestellt ist.

trümmerung wertvoller sein als die Gebäude der sonstigen Anwesen gleicher Größe. Das ist jedenfalls der Fall, wenn ein größerer Bauer, der auf diese Weise einen günstigen Mittelpunkt für die Bewirtschaftung seiner zerstreuten Felder gewinnen will, ein Restgut gegen die Gebäude seines Anwesens eintauscht[1].

Für die Güterhändler spricht es weiter, daß ihre durchschnittlichen Einkaufspreise in den oberen Größenklassen höher sind als die Verkaufspreise, obwohl sie inzwischen die zum Teil recht beträchtlichen Bodenzinse haben ablösen müssen und obwohl die Gebäude nach nur teilweiser Zertrümmerung des Hofes, der dadurch noch nicht in die nächste Größenklasse abgewandert ist, im Verhältnis zur Fläche einen höheren Wert haben, als dies sonst bei gleich großen Anwesen der Fall ist. Deswegen braucht man nicht anzunehmen, daß der Händler regelmäßig mit Verlust arbeite. Ich sehe dabei noch ab von den Gewinnen, die dadurch erzielt werden, daß die einzelnen verkauften Ländereien und Inventarstücke verhältnismäßig teurer sind als die in Bausch und Bogen gekauften großen Höfe mit Inventar. Wichtiger für die vorliegende Frage ist es, daß vor allem im Walde zu allen und auf der Ebene jedenfalls zu den meisten großen Höfen ziemlich umfangreiche Waldbestände gehören, deren Wert von den Bauern meistens nicht richtig geschätzt wird. Dieser tritt erst zutage, wenn der Händler das Holz auf dem Stamme gegen schweres Geld verkauft hat. Des Waldes beraubt, muß dann das Anwesen naturgemäß billiger verkauft werden. Aus diesen Tatsachen heraus ist dann auch begreiflich, daß die Händlerverkaufspreise vor allem in den Waldbezirken so viel niedriger sind als seine Ankaufspreise und daß sie sogar niedriger sind als die gewöhnlichen Kaufpreise. Das ist auch bei den größten Höfen in der Ebene der Fall, bei denen in der Regel absolut und wohl auch verhältnismäßig am meisten Wald vorhanden ist.

Aber worauf beruht es denn eigentlich, daß die Händlerpreise im allgemeinen höher sind als die gewöhnlichen Kaufpreise?

Zunächst ist wieder auf die Tatsache aufmerksam zu machen, daß bei Händlergeschäften eher die richtigen Preise angegeben werden als bei Gevatterverkäufen. Außerdem werden manche Landleute ihr Anwesen einem Bekannten oder Freunde tatsächlich billiger lassen als einem Händler, der dafür beim Verkaufe auch keine freundschaftlichen Rücksichten walten läßt. Es soll auch nicht bestritten werden, daß die Händler die Bauern häufig durch ein besonders günstiges Angebot zum Verkaufe verlocken.

[1] Siehe oben Seite 349.

Dann aber kaufen die Händler vor allem die wertvollen Anwesen zur Zertrümmerung auf. Daß sie an seßhafte Bauern herantreten, ist schon gezeigt (S. 391/92). Schon jetzt mag aus dem nächsten Abschnitt vorweggenommen werden (siehe unten Seite 457), daß die von den Händlern erworbenen Anwesen weniger verschuldet sind als die sonst verkauften Güter, und endlich haben jene Anwesen durchweg höher versicherte Gebäude. (S. Tabelle XVII S. 406.) Alle drei Tatsachen zusammen machen den Schluß zwingend, daß die zertrümmerten Höfe ihrer wirtschaftlichen Verfassung nach zu den besseren gehört haben.

Bei einer Erforschung der Zusammenhänge zwischen der Höhe der Preise und dem Werte der Mobilien läßt sich jedenfalls für die Waldbezirke feststellen, daß die Anwesen, bei denen Mobiliarwerte ausgeschieden sind, im allgemeinen teurer sind als diejenigen, bei denen dies nicht geschehen ist, und bei den Gütern mit Mobiliar kann eine leise Korrelation zwischen hohen Immobiliar- und hohen Mobiliarwerten verspürt werden. Die Stellenziffern der Anwesen mit besonders bewertetem Inventar liegen meistens über 50, und die Zusammenhangsziffern zwischen Preisen und Mobiliarwerten sind in der Mehrzahl der Fälle kleiner als 54[1]. (Siehe Tabelle XXII.) Man wird also unbedenklich schließen können, daß das Vorhandensein eines möglichst wertvollen Inventars eine bessere Wirtschaftsführung ermöglicht und damit auf eine größere Ertragsfähigkeit, also auch einen höheren Wert des Bodens hinwirkt.

Auch für die Bezirke der Ebene wird dies zutreffen — freilich in bedeutend schwächerem Grade —, obwohl hier die Stellenzahl häufiger größer als 50 ist. Dabei ist nämlich zu beachten, daß bei der Festsetzung der Reihenfolge der Bodenpreise die Preise ausschließlich der Inventarwerte gewählt worden sind. In allen den Fällen, in denen ein Inventarpreis nicht ausgeschieden war, wird man aber doch annehmen dürfen, daß immerhin etwas Mobiliar vorhanden war, und wenn man dessen Wert vom Gesamtpreise abziehen könnte, würde der reine Bodenwert jedenfalls im allgemeinen niedriger sein als der Immobiliarpreis bei den Anwesen, bei denen das Mobiliar gesondert bewertet ist. Zieht man dies in Betracht, dann wird man auch für die Ebene die Behauptung gerechtfertigt finden, daß gutes Inventar den Bodenpreis wenigstens in beschränktem Maße steigert.

[1] Das ist die Stelle, bei der wahrscheinlich vollständige Zusammenhangslosigkeit am ehesten anzunehmen ist. (Siehe oben Seite 373.)

Tabelle XXII.

Die Zusammenhangsziffern zwischen der Höhe der Bodenpreise und dem Werte der Mobilien und die Stellenziffern der Anwesen mit besonders bewertetem Inventar.

(Durchschnitt der Jahre 1900—1910.)

Größenklasse ha	Durchschnittliche Stellen- Ziffer bei Kauf	Zusammenhangs- Ziffer bei Kauf	Stellen- Ziffer bei Handelskauf	Zusammenhangs- Ziffer bei Handelskauf	Stellen- Ziffer bei Handelsverkauf	Zusammenhangs- Ziffer bei Handelsverkauf	Stellen- Ziffer bei Übergabe	Zusammenhangs- Ziffer bei Übergabe
	Bezirke der Ebene							
0,0—0,1	27 *35/3*[1]	45 *6*[1]	—	—	—	—	—	—
0,1—0,5	53 *11/5*	41 *7*	—	—	—	—	—	—
0,5—2	47 *32/10*	53 *10*	—	—	—	—	—	—
2—5	48 *34/16*	49 *20*	—	—	54 *18/8*	52 *8*	51 *18/11*	49 *11*
5—10	58 *20/7*	63 *9*	56 *12/9*	47 *9*	54 *15/8*	71 *12*	51 *25/16*	48 *17*
10—20	53 *12/6*	44 *8*	56 *12/6*	52 *8*	—	54 *8*	50 *19/14*	47 *14*
20—50	—	53 *6*	—	57 *9*	—	80 *9*	50 *17/14*	51 *13*
	Waldbezirke							
0,5—2	42 *32/9*	45 *10*	—	—	47 *16/5*	75 *5*	37 *18/12*	40 *12*
2—5	47 *36/17*	55 *17*	53 *17/6*	44 *8*	46 *17/4*	82 *8*	46 *21/16*	45 *16*
5—10	54 *21/10*	56 *10*	56 *12/7*	67 *9*	53 *14/6*	43 *12*	49 *19/15*	44 *15*
10—20	50 *14/9*	55 *9*	51 *13/9*	62 *9*	49 *12/7*	55 *7*	46 *15/11*	47 *12*
20—50	51 *11/8*	45 *9*	48 *15/11*	51 *11*	57 *10/6*	65 *6*	46 *20/17*	52 *16*

Auch die Zusammenhangsziffern lassen auf keinen Fall auf ein Konträrverhältnis zwischen hohen Preisen und Mobiliarwerten schließen, eher auf das Gegenteil.

Die größere Niedrigkeit der Stellenziffern für die Mobiliarwerte im Walde könnte damit in Verbindung stehen, daß hier das Inventar sich anders zusammensetzt als in der Ebene und daß vielleicht entsprechend dieser Verschiedenheit ein stärkerer Zusammenhang zwischen gutem Inventar und besserer Bodenbearbeitung besteht; sie kann aber auch damit erklärt werden, daß man vielleicht im Walde nicht in dem Maße wie in der Ebene falsche Angaben macht, um Gebühren zu ersparen, zumal es sich um geringere Werte handelt. Welcher dieser Erklärungsversuche zutrifft, oder ob die Verschiedenheit der Stellenziffern auf ganz anderen Tatsachen beruht, vermag ich nicht zu sagen.

Auffallend ist ferner, daß sowohl die Stellen- wie die Zusammen-

[1] Vgl. die entsprechende Anm. 2 zu Tabelle XIII S. 399.

hangsziffern bei den Parzellenbetrieben am niedrigsten sind. Sollte man annehmen, daß hier ein stärkerer innerer Zusammenhang zwischen wertvollem Inventar und guter Beschaffenheit des ganzen Anwesens besteht als bei größeren Anwesen? Oder sind hier allein die Mobiliarwerte im Verhältnis zum Bodenpreise richtig bestimmt, während dies um so weniger der Fall ist, je mehr man durch falsche Wertangaben an Gebühren ersparen kann [1]?

Für die Darstellung der Entwicklung der Preise wäre eine Übersicht über die Preise vor 1900 sehr wertvoll gewesen. Ich habe eine statistische Darstellung hierüber nicht geben können, möchte aber doch mit kurzen Worten auf die Preisbewegung vor 1900 eingehen, so wie sie aus dem gesammelten Material hervortritt. Danach hat in den sechziger Jahren des vorigen Jahrhunderts ein sehr starkes Steigen der Bodenpreise eingesetzt; es ist vielleicht in der zweiten Hälfte der sechziger Jahre etwas unterbrochen worden, hat sich aber im wesentlichen unverändert bis in den Beginn des zweiten Jahrfünfts der siebziger Jahre hineingezogen. Zu gleicher Zeit wurden hohe Kornpreise gezahlt, und es zeigte sich überall ein reger Unternehmungsgeist. Dann aber kam die große Krisis und ein Sinken der Fruchtpreise. Dementsprechend ist etwa von 1876 an ein Sinken der Bodenpreise zu beobachten, das allerdings nicht so stark ist, daß die Preise zu dem Punkte herabfallen, den sie vor der Periode des Steigens innehatten. Um die Mitte der achtziger Jahre herum scheint wieder eine kleine Bodenpreissteigerung

[1] Die bei den Parzellenwirtschaften beobachtete geringe Höhe der Zusammenhangsziffer zwischen Preis und Mobiliarwert beruht freilich vielleicht nur auf folgendem Umstande: Bei kleinen Anwesen ist das mitverkaufte Inventar überall ungefähr gleich groß und daher absolut gleich wertvoll. Wird dann der Wert auf eine Einheitsfläche verteilt, so ergibt sich eine um so höhere Summe, je kleiner die Besitzung ist. Dasselbe ist infolge gleicher Einflüsse der Gebäudewerte mit dem Immobiliarpreise der Fall. Und so fallen hohe Durchschnittswerte für Bewegliches und Unbewegliches zusammen, nicht weil sie sich innerlich bedingen, sondern weil sie mit der Größe der Anwesen zusammenhängen. Derartige Einflüsse, die den Wert der Zusammenhangsziffer (nicht aber der Stellenziffer!) beeinträchtigen, finden sich freilich nur bei den kleinsten Anwesen. Bei den oberen Größenklassen läßt sich sogar beobachten, daß der Bodenpreis mit zunehmender Fläche sinkt, der Mobiliarwert aber eher steigt. Wenn trotzdem hohe Bodenpreise und Mobiliarwerte zusammentreffen, so muß um so eher eine Kausalität zwischen ihnen bestehen: und eine Zusammenhangsziffer, die sonst auf Zusammenhangslosigkeit deuten würde, spricht in solchen Fällen für das Bestehen einer Verwandtschaft. (Man beachte dies bei Würdigung der tatsächlichen Zusammenhangsziffern!)

bemerkbar zu sein, allerdings ist sie durchaus nicht scharf ausgeprägt. Stärker tritt ein abermaliges Sinken der Bodenpreise hervor, das zu Anfang der neunziger Jahre einsetzt, während zugleich auch die vorher etwas gestiegenen Getreidepreise sinken. Mit dem zweiten Jahrfünft dieses Jahrzehnts hat wiederum eine Steigerung begonnen, abermals begleitet von einem Ansteigen der Getreidepreise[1].

Die Entwicklung der Preise für ganze Anwesen seit 1900 zeigt sich am deutlichsten an den durchschnittlichen Inderziffern. (Siehe Tabelle XXIII S. 416, vgl. auch Tabelle XXIV S. 418 ff.) Sie ist wie bei den Stückländereien verschieden für die Bezirke des Waldes und der Ebene. Hier wie dort zeigt sich freilich für Kauf- und Händlerpreise ein Tasten nach der richtigen Preislage in der ersten Hälfte des Jahrzehnts. Mit dem Jahre 1906 gehen aber die Preise in der Ebene mit einem plötzlichen scharfen Ruck in die Höhe, um dann noch mehr oder weniger stark zu steigen. Im Walde hingegen läßt sich seit 1904 nur von einer Zickzacklinie der Preise reden, die eine weniger stark nach oben gehende Richtung hat.

In der Ebene läßt sich ferner deutlich erkennen, daß die Preisbewegung den gleichmäßigsten und langsamsten Verlauf bei den Anwesen von 0,5—20 ha genommen hat. Die großen Höfe sind einerseits während der Jahre 1902—1904 stärker im Preise gesunken, andererseits seit 1906 stärker gestiegen. Die stärkste Steigerung ohne eine vorhergehende Senkung der Preise zeigt sich bei den Kleinparzellenwirtschaften von 0—0,5 ha.

Im Walde lassen sich derartige Gruppen von Größenklassen mit verschiedenartiger Preisbewegung nicht so deutlich erkennen. Nur scheinen auch hier die Preise für die Güter über 20 ha am stärksten in die Höhe gegangen zu sein.

Ein Vergleich zwischen der Preisbewegung bei Kauf- und Handelsgeschäften lehrt, daß die gewöhnlichen Kaufpreise im Walde wie in der Ebene durchaus nicht langsamer gestiegen sind als die Händlerpreise; eher läßt sich das Gegenteil behaupten; die Händlerverkaufspreise scheinen sogar die Aufwärtsbewegung der Preise am wenigsten mitgemacht zu haben.

Zu einer vollen Würdigung der Preissteigerung kommt man erst, wenn man sieht, daß zugleich die Fälle, in denen ein Inventarpreis ausgeschieden ist, häufiger geworden sind und daß die durchschnittliche

[1] Diese Darstellung stimmt übrigens ziemlich überein mit der Preisentwicklung, die Dade aus der badischen Statistik im Gegensatz zu den veröffentlichten Durchschnittspreisen für Stückländereien aus den Angaben über Klumpenverkäufe (mit Gebäuden) berechnet hat. (Archiv des deutschen Landwirtschaftsrates 1902 a. a. O. S. 252 ff.)

Tabelle XXIII.

Die Bewegung der Preise bei Anwesen, dargestellt durch die durchschnittlichen Indexziffern[1] für die ungewogenen Durchschnittspreise[2].

A. Bei Zusammenfassung von Größenklassen.

Jahr	Kauf: 0—0,1, 0,1—0,5, 0,5—2 ha	Kauf: 2—5, 5—10, 10—20 ha	Kauf: 20—50, über 50 ha	Übergabe: 0—0,1, 0,1—0,5, 0,5—2 ha	Übergabe: 2—5, 5—10, 10—20 ha	Übergabe: 20—50, über 50 ha	Handelskauf: 0—0,1, 0,1—0,5, 0,5—2 ha	Handelskauf: 2—5, 5—10, 10—20 ha	Handelskauf: 20—50, über 50 ha	Handelsverkauf: 0—0,1, 0,1—0,5, 0,5—2 ha	Handelsverkauf: 2—5, 5—10, 10—20 ha	Handelsverkauf: 20—50, über 50 ha
Bezirke der Ebene												
1900/1901	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1902	112 *78*[3]	105 *58*	98 *9*	} 58 *17*	98 *59*	102 *14*	} 70 *13*	102 *33*	103 *14*	}101 *26*	97 *33*	86 *14*
1903	126 *81*	98 *63*	83 *3*		104 *49*	87 *11*						
1904	86 *98*	84 *65*	77 *2*	} 86 *33*	94 *56*	91 *20*	}124 *30*	102 *45*	116 *17*	}131 *32*	116 *37*	88 *8*
1905	132 *67*	107 *65*	112 *4*		98 *53*	94 *11*						
1906	156 *84*	121 *72*	92 *2*	} 83 *23*	94 *56*	94 *23*	}121 *52*	107 *64*	145 *42*	}138 *62*	123 *85*	128 *17*
1907	157 *75*	122 *64*	134 *5*		103 *60*	111 *30*						
1908	133 *96*	136 *54*	148 *8*	} 82 *28*	105 *71*	97 *25*	}144 *44*	123 *70*	140 *38*	}230 *62*	127 *89*	133 *17*
1909	150 *83*	133 *71*	130 *7*		111 *74*	108 *25*						
1910	145 *102*	143 *72*	137 *9*	70 *23*	116 *63*	113 *23*	179 *22*	131 *30*	154 *12*	234 *38*	154 *42*	111 *5*
Waldbezirke												
1900/1901	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1902	81 *50*	97 *71*	111 *9*	}134 *26*	92 *49*	112 *23*	} 84 *6*	98 *24*	134 *27*	}108 *23*	101 *40*	127 *3*
1903	87 *68*	109 *83*	114 *6*		98 *62*	125 *28*						
1904	98 *65*	112 *58*	104 *5*	}164 *27*	110 *52*	118 *34*	} 68 *3*	102 *23*	135 *24*	}115 *18*	119 *30*	121 *6*
1905	113 *64*	115 *54*	109 *11*		108 *71*	126 *31*						
1906	114 *66*	104 *76*	137 *9*	}156 *21*	119 *49*	116 *19*	} 77 *4*	106 *43*	151 *22*	}112 *29*	117 *56*	114 *11*
1907	101 *60*	116 *66*	114 *8*		103 *52*	129 *22*						
1908	116 *65*	121 *58*	128 *9*	}114 *32*	103 *59*	157 *23*	} 81 *3*	125 *40*	159 *32*	}122 *29*	116 *70*	130 *10*
1909	112 *60*	123 *74*	159 *7*		104 *46*	155 *34*						
1910	129 *55*	127 *67*	124 *9*	63 *24*	129 *65*	145 *22*	116 *4*	120 *12*	143 *13*	157 *9*	144 *27*	126 *5*

[1] Vgl. Anm. 1 zu Tabelle XV S. 402. — [2] Die Anwesen in Gemeinden mit städtischem Charakter und die Anwesen mit Gewerbebetrieb sind nicht mitberücksichtigt. — [3] Vgl. Anm. 4 zu Tabelle XV.

Tabelle XXIII.

B. Für die einzelnen Größenklassen unter Zusammenfassung von Kauf, Handelskauf und Handelsverkauf.

Jahr	Größenklasse 0—0,1		0,1—0,5		0,5—2		2—5		5—10		10—20		20—50		über 50	
	ha						ha						ha			
	Bezirke der Ebene															
1900/01	100		100		100		100		100		100		100		100	
1902/03	131	*57*[1]	114	*60*	101	*81*	108	*85*	94	*54*	101	*48*	91	*32*	109	*8*
1904/05	134	*66*	133	*59*	95	*92*	108	*91*	100	*65*	102	*56*	101	*23*	118	*8*
1906/07	180	*106*	147	*69*	108	*98*	123	*133*	113	*97*	118	*55*	138	*45*	140	*21*
1908/09	163	*101*	204	*84*	122	*00*	132	*125*	126	*96*	126	*64*	133	*53*	149	*17*
1910	190	*63*	172	*43*	138	*56*	158	*56*	136	*53*	132	*35*	133	*21*	173	*5*
	Waldbezirke															
1900/01	100		100		100		100		100		100		100		100	
1902/03	60	*28*	98	*21*	96	*98*	103	*108*	109	*70*	88	*40*	131	*33*	116	*12*
1904/05	119	*39*	93	*19*	102	*92*	110	*91*	130	*46*	99	*28*	116	*35*	146	*11*
1906/07	114	*44*	84	*25*	110	*91*	99	*110*	128	*75*	101	*56*	124	*37*	147	*13*
1908/09	113	*44*	113	*32*	118	*81*	119	*115*	141	*63*	105	*64*	151	*42*	147	*16*
1910	101	*23*	211	*10*	130	*34*	125	*52*	158	*32*	106	*22*	131	*25*	158	*2*

Höhe des Mobiliarwertes in diesen Fällen zugenommen hat. (Siehe Anhangstabelle A.) Dabei ist eine ganz plötzliche Vermehrung dieser Fälle in den Jahren 1905 und 1906 in der Ebene und im Walde im Jahre 1901 so regelmäßig zu beobachten, daß die Annahme naheliegt, die Ursache sei in verschiedenen Geschäftsgepflogenheiten verschiedener Notare oder dergleichen zu suchen; eine zu weitgehende Benutzung dieser Zahlen könnte daher leicht zu Fehlschlüssen führen. Nur an der starken Steigerung der Mobiliarwerte sowohl ihrer Häufigkeit wie ihrem Werte nach soll festgehalten werden.

Eine Bestätigung finden alle diese Beobachtungen durch die Ergebnisse, die durch Vergleich der Preise bei mehrmaligem Verkaufe ein und desselben Anwesens gewonnen sind[2] (Tabelle XXV S. 424). Der teilweise Rückgang der Preise in der Ebene am Anfange des Jahrzehnts tritt freilich nicht so scharf hervor wie bei der Bewegung der Durchschnittspreise, doch läßt er sich durchaus auch hier beobachten. Dann aber ist ganz deutlich zu bemerken, daß die Preise nach 1906 den früheren Preisen gegenüber ganz plötzlich und stark in die Höhe geschnellt sind. Der Zeitraum 1909—1911 weist den Jahren 1906—1908 gegenüber ein weiteres, — aber wieder langsameres — Ansteigen der Preise auf.

[1] Vgl. Anm. 4 zu Tabelle XV S. 402.

[2] Vgl. oben S. 367 ff.

Tabelle XXIV. **Kaufpreise für Landgüter (Kauf, Handelskauf und Handelsverkauf)** [1].

A. Bezirke der Ebene.

Jahr	Zahl der Preise	Gesamtfläche ha	Gesamtpreis Mk.	Durchschnittspreis für 1 ha gewogenes Mittel Mk.	Durchschnittspreis für 1 ha ungewogenes Mittel Mk.	Inderziffern für die gewogenen Durchschnitte	Inderziffern für die ungewogenen Durchschnitte	Fälle mit Mobiliarwerten absolut	Fälle mit Mobiliarwerten im Verhältnis zur Zahl der Preise. Sp. 2 %	Gesamtmobiliarwert Mk.	Mobiliarwert auf 1 ha (ungewogenes Mittel) Mk.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				Besitzungen von 0,1—0,5 ha							
1900	26	5,584	56 958	10 180	12 200	100 (1900–1901)	100 (1900–1901)	—	—	—	—
1901	15	3,353	22 643	6 770	7 250			—	—	—	—
1902	27	6,274	59 276	9 450	11 580	106	105	1	3,7	20	75
1903	33	8,360	66 574	7 960	12 900	90	116	2	6	400	1 240
1904	22	5,025	44 617	8 860	10 710	100	98	—	—	—	—
1905	37	8,868	103 178	11 760	13 600	132	123	2	5,4	400	1 016
1906	29	6,898	86 757	12 590	15 290	142	139	1	3,4	200	410
1907	40	10,476	118 049	11 300	13 190	127	120	1	2,5	250	1 358
1908	42	9,261	119 535	12 910	16 510	145	150	3	7,1	1 600	1 751
1909	42	10,705	161 733	15 080	21 205	169	193	8	19	4 650	2 258
1910	43	10,698	136 346	12 710	16 660	143	151	4	9,3	17 900	11 560
				Besitzungen von 0,5—2 ha							
1900	39	40,909	115 673	2 830	2 815	100 (1900–1901)	100 (1900–1901)	3	7,7	1 800	491
1901	30	38,305	94 854	2 475	2 560			—	—	—	—
1902	38	46,125	131 074	2 850	2 795	107	103	1	2,6	1 000	501
1903	43	50,171	133 377	2 665	2 910	100	108	2	4,6	800	255
1904	47	56,181	143 076	2 550	2 605	96	96	10	21	7 000	504
1905	45	53,823	139 675	2 595	2 785	98	103	11	24,4	6 400	420
1906	52	59,605	202 534	3 380	3 515	128	130	11	21,2	15 050	931
1907	46	52,173	158 088	3 038	3 015	114	111	12	26	8 450	501
1908	51	57,235	181 187	3 170	3 343	120	124	8	15,7	8 550	948
1909	49	56,127	198 891	3 610	3 885	136	144	22	45	12 500	450
1910	56	65,016	244 279	3 770	4 150	142	153	18	32	10 700	510

[1] Ohne Berücksichtigung der Anwesen mit Gewerbebetrieb und in städtischen Gemeinden.

					Besitzungen von 2—5 ha						
1900	33	106,117	144 535	1360	1359	100	100	1	3	500	195
1901	48	159,107	228 275	1436	1470			4	8,4	5 045	396
1902	39	129,770	203 108	1566	1575	112	111	4	10,2	5 160	393
1903	46	139,626	218 576	1566	1472	112	103	10	21,8	9 050	273
1904	32	104,292	162 400	1558	1555	111	109	9	28	10 550	394
1905	59	201,361	305 091	1518	1558	108	109	33	56	35 151	322
1906	69	234,635	404 540	1896	1743	135	122	38	55	45 900	356
1907	64	205,155	362 436	1770	1841	126	129	39	61	40 965	333
1908	51	174,072	317 345	1822	1971	130	138	30	59	32 400	336
1909	73	245,463	476 143	1940	1990	138	140	48	66	60 492	336
1910	56	185,816	405 442	2182	2261	156	159	36	64	51 150	424
					Besitzungen von 5—10 ha						
1900	35	233,824	290 506	1245	1290	100	100	3	8,6	1 800	94
1901	39	287,960	354 900	1232	1252			4	10,3	8 500	279
1902	27	189,085	240 521	1272	1292	103	102	1	0,37	1 500	243
1903	27	201,784	232 660	1155	1160	93	92	6	22,2	7 350	126
1904	32	234,533	259 409	1106	1098	89	87	8	25	8 100	177
1905	33	232 255	349 216	1500	1498	121	118	19	57,6	33 050	265
1906	48	332,933	486 101	1460	1465	118	115	25	52	62 700	353
1907	49	368,084	563 472	1532	1508	124	119	25	51	63 900	320
1908	42	282,251	448 078	1585	1589	128	125	30	71,5	75 060	359
1909	54	407,601	643 622	1580	1719	128	135	31	57,5	84 300	395
1910	53	370,406	673 320	1810	1800	146	142	42	79,3	109 340	365
					Besitzungen von 10—20 ha						
1900	25	353,417	286 028	810	1035	100	100	2	0,8	1 300	45
1901	25	328,011	385 100	1174	1221			5	20	14 850	229
1902	28	379,109	429 264	1130	1051	115	93	5	17,8	16 000	252
1903	20	299,750	335 655	1120	1125	114	108	2	10	5 500	228
1904	28	415,011	443 705	1068	1069	108	95	10	35,8	82 650	292
1905	28	400,952	491 035	1224	1243	124	110	17	60,8	53 470	237
1906	30	419,013	555 078	1326	1310	135	116	19	63,4	85 700	291
1907	25	339,785	449 090	1324	1361	135	121	21	84	103 600	338
1908	31	452,264	679 357	1505	1540	153	137	23	74	110 600	342
1909	33	454,150	571 975	1260	1325	128	118	27	82	114 100	313
1910	35	491,734	711 252	1449	1505	147	134	29	82,9	143 030	362

Tabelle XXIV (Fortsetzung).

Jahr	Zahl der Preise	Gesamtfläche ha	Gesamtpreis Mk.	Durchschnittspreis für 1 ha gewogenes Mittel Mk.	Durchschnittspreis für 1 ha ungewogenes Mittel Mk.	Indexziffern für die gewogenen Durchschnitte	Indexziffern für die ungewogenen Durchschnitte	Fälle mit Mobiliarwerten absolut	Fälle mit Mobiliarwerten im Verhältnis zur Zahl der Preise, Sp. 2 %	Gesamtmobiliarwert Mk.	Mobiliarwert auf 1 ha (ungewogenes Mittel) Mk.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				Besitzungen von 20—50 ha							
1900	17	488,158	409 580	838	931	100 (1900–1901)	100 (1900–1901)	3	17,6	17 100	153
1901	22	671,344	689 834	1026	1050			3	13,6	27 000	200
1902	18	576,101	572 960	993	981	104	99	4	22,2	33 000	308
1903	14	419,849	375 652	897	860	95	86	4	28,6	48 000	314
1904	11	360,059	349 716	973	1009	102	101	5	45,4	60 000	328
1905	12	400,185	411 751	1028	981	108	99	12	100	99 000	229
1906	18	588,188	708 492	1204	1250	127	126	11	61,1	103 150	314
1907	27	905,521	1314 387	1450	1461	153	147	18	67	139 700	410
1908	31	966,596	1201 178	1242	1348	131	135	28	91	323 300	362
1909	22	628,883	868 133	1380	1359	145	136	20	91	188 300	324
1910	21	693,694	865 350	1248	1298	131	130	21	100	270 050	436
				Besitzungen von über 50 ha							
1900	6	589,085	534 535	908	839	100 (1900–1901)	100 (1900–1901)	3	50	72 000	342
1901	6	361,365	323 500	896	894			2	33,3	32 000	233
1902	5	394,521	350 100	888	874	99	101	2	40	33 500	223
1903	3	188,010	193 000	1026	1050	114	121	1	33,3	10 000	153
1904	3	175,778	146 000	832	824	92	95	1	33,3	15 000	228
1905	5	345,853	383 500	1108	1102	123	128	3	60	72 000	364
1906	8	593,791	796 926	1342	1370	149	158	7	87,5	41 800	279
1907	13	834,105	1052 740	1260	1261	140	146	13	100	84 820	308
1908	12	812,256	1097 525	1350	1300	150	150	12	100	275 600	342
1909	5	358,111	440 764	1230	1230	136	142	5	100	155 000	443
1910	5	479,756	708 000	1476	1421	164	164	3	60	80 000	395

Tabelle XXIV (Fortsetzung). B. Waldbezirke.

Jahr	Zahl der Preise	Gesamtfläche ha	Gesamtpreis Mk.	Durchschnittspreis für 1 ha gewogenes Mittel Mk.	Durchschnittspreis für 1 ha ungewogenes Mittel Mk.	Indexziffern für die gewogenen Durchschnitte	Indexziffern für die ungewogenen Durchschnitte	Fälle mit Mobiliarwerten absolut	Fälle mit Mobiliarwerten im Verhältnis zur Zahl der Preise. Sp. 2 %	Gesamtmobiliarwert Mk.	Mobiliarwert auf 1 ha (ungewogenes Mittel) Mk.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
					Besitzungen von 0,5—2 ha						
1900	36	47,492	101 025	2135	2245	} 100	} 100	3	8	2 500	533
1901	37	45,001	97 220	2158	2188			6	16	2 850	343
1902	47	60,199	117 375	1951	2045	91	92	10	21	4 475	323
1903	51	61,076	124 383	2040	2225	95	100	10	20	3 125	245
1904	40	46,792	88 354	1888	2095	88	95	7	18	5 600	288
1905	52	63,921	144 533	2259	2400	105	108	13	25	3 845	280
1906	44	52,248	128 385	2459	2579	115	116	12	27	5 378	308
1907	47	60,635	134 739	2222	2315	103	104	23	49	5 840	242
1908	44	50,650	124 315	2461	2561	115	116	20	45	9 970	372
1909	37	41,266	102 316	2481	2625	116	118	10	27	4 429	345
1910	34	43,093	123 310	2859	2915	133	132	14	41	10 080	534
					Besitzungen von 2—5 ha						
1900	33	100,656	111 020	1102	1131	} 100	} 100	2	6	905	116
1901	52	166,690	184 076	1105	1151			17	33	8 925	141
1902	54	169,075	184 212	1089	1111	99	97	19	35	8 444	156
1903	54	172,876	200 925	1161	1278	106	112	24	44	14 890	198
1904	52	170,573	195 103	1145	1241	104	109	25	48	16 445	199
1905	39	129,388	157 323	1215	1249	111	109	20	51	15 900	241
1906	57	196,892	218 509	1114	1109	101	97	22	39	14 800	187
1907	53	182,831	216 924	1189	1201	108	105	19	36	15 330	231
1908	61	203,139	278 949	1371	1471	125	129	25	41	19 630	236
1909	54	182,004	237 539	1304	1326	119	116	25	46	23 800	288
1910	52	169,545	240 946	1421	1445	129	126	22	42	12 700	182

Tabelle XXIV (Fortsetzung).

Jahr	Zahl der Preise	Gesamtfläche ha	Gesamtpreis Mk.	Durchschnittspreis für 1 ha gewogenes Mittel Mk.	Durchschnittspreis für 1 ha ungewogenes Mittel Mk.	Indexziffern für die gewogenen Durchschnitte	Indexziffern für die ungewogenen Durchschnitte	Fälle mit Mobiliarwerten absolut	Fälle mit Mobiliarwerten im Verhältnis zur Zahl der Preise. Sp. 2 %	Gesamtmobiliarwert Mk.	Mobiliarwert auf 1 ha (ungewogenes Mittel) Mk.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
					Besitzungen von 5—10 ha						
1900	23	171,467	119 343	696	712	100	100	1	4	500	73
1901	29	211,417	158 752	753	734			11	38	9 503	102
1902	33	247,008	182 444	736	744	101	102	14	42	18 701	103
1903	37	260,571	211 625	809	826	112	114	17	46	17 650	143
1904	21	152,700	139 475	914	934	126	128	11	52	9 350	114
1905	25	172,661	157 969	916	942	126	129	16	64	15 896	129
1906	36	257,137	230 130	895	903	123	124	21	58	25 000	159
1907	39	283,007	269 558	951	974	131	134	18	46	24 750	178
1908	27	178,619	200 710	1130	1059	156	146	12	44	24 400	247
1909	36	252,485	246 553	976	1029	134	142	24	67	30 050	184
1910	32	220,498	260 070	1178	1191	162	164	17	53	25 790	214
					Besitzungen von 10—20 ha						
1900	13	177,834	156 642	881	905	100	100	1	8	3 000	199
1901	17	251,390	141 982	565	592			9	53	15 700	119
1902	15	208,208	126 585	605	633	87	87	6	40	25 600	328
1903	25	343,853	235 612	686	686	99	95	11	43	23 850	165
1904	12	161,729	130 823	811	804	117	111	8	67	17 800	173
1905	16	230,480	167 600	724	716	104	99	11	69	17 575	122
1906	23	336,717	247 048	736	753	106	104	14	61	26 500	125
1907	33	482,953	371 260	756	786	109	108	22	65	49 700	157
1908	34	440,018	327 383	744	715	107	99	18	53	38 050	179
1909	30	429,324	375 805	876	924	126	127	18	60	48 870	202
1910	22	293,151	236 761	806	836	116	115	11	50	24 100	151

	Besitzungen von 20—50 ha										
1900	11	325,145	164 504	505	513	100	100	1	9	2 000	66
1901	8	254,470	134 500	528	551			5	62	31 100	187
1902	21	623,630	442 196	708	731	137	137	11	53	47 950	183
1903	12	322,693	193 565	599	598	116	113	10	83	30 700	140
1904	14	451,656	282 625	625	627	121	118	13	92	64 000	164
1905	21	675,302	386 450	572	589	111	111	16	76	64 400	134
1906	20	645,034	389 200	604	594	117	112	12	60	47 000	127
1907	17	470,375	351 999	761	818	148	154	14	82	68 200	174
1908	24	774,929	385 521	766	803	148	151	15	62	63 300	147
1909	18	560,235	453 380	809	793	157	149	13	72	86 400	195
1910	25	763,193	511 500	671	696	130	131	19	76	124 000	215
	Besitzungen von über 50 ha										
1900 1901	11	647,187	300 500	465	456	100	100	6	55	46 426	124
1902 1903	12	802,642	540 050	673	633	145	139	7	58	53 000	95
1904 1905	11	675,912	432 300	641	639	138	140	8	73	67 720	143
1906 1907	13	922,444	662 300	717	724	154	159	10	77	74 000	108
1908 1909	16	1062,871	709 700	658	659	144	145	14	87	89 500	104
1910	3	231,074	132 650	573	535	123	117	1	33	6 000	104

Unverkennbar ist auch hier, daß die Preissteigerung vor allem den kleinsten Anwesen unter 0,5 zugute gekommen ist. Weniger deutlich ist das stärkere Steigen der Höfe über 20 ha gegenüber demjenigen der klein- und mittelbäuerlichen Besitzungen. Doch ist dabei zu bedenken, daß hier nur aus wenig Fällen Durchschnitte gewonnen werden konnten; außerdem sind bei den Gütern über 20 ha hauptsächlich Händlerankaufs- und -verkaufspreise einander gegenübergestellt, und diese hatten ja eine geringere Preissteigerung aufzuweisen als jene.

Für die Waldbezirke zeigt sich in der Tabelle XXV mehr ein Hin- und Herschwanken der Preise: Im allgemeinen ist eine Preissteigerung von Zeitspanne zu Zeitspanne zu bemerken; doch tritt sie nicht zwischen zwei bestimmten Perioden

Tabelle XXV.

Bewegung der Preise und der Verschuldung bei mehrfachem Verkaufe ein und desselben Anwesens.

A. Bezirke der Ebene.

Zeit des Verkaufes: ersten	Zeit des Verkaufes: weiteren	0—0,1 ha: des Preises ohne Mobiliar	0—0,1 ha: des Preises mit[2] Mobiliar	0—0,1 ha: der Verschuldung	0,1—0,5 ha: des Preises ohne Mobiliar	0,1—0,5 ha: des Preises mit[2] Mobiliar	0,1—0,5 ha: der Verschuldung
		Durchschnittliche Zu- und Abnahme[1] beim weiteren Verkauf in % des Preises bzw. der Verschuldung beim ersten Verkaufe					
1900/02	1900/02	*14*[3] 11		*13* 14	*2* 28		*1* 0
	1903/05	*11* 10		*8* — 4	*12* — 1	*12* 1	*9* 13
				(*11* 60)	(*13* 16)	(*13* 16)	(*10* 26)
	1906/08	*17* 27		*10* 26	*3* 15		*2* 0
		(*24* 71)	(*24* 75)	(*19* 100)	(*4* 53)		(*4* 50)
	1909/11	*8* 18	*8* 20	*8* 15	*5* 52	*5* 58	*4* 18
		(*9* 49)	(*9* 51)	(*9* 64)	(*8* 71)	(*8* 75)	(*7* 89)
1903/05	1903/05	*15* 8		*12* 4	*10* 9		*7* 2
		(*16* 16)		(*13* 15)			
	1906/08	*31* 26	*31* 31	*24* —13	*5* 29		*5* 33
		(*33* 34)	(*33* 40)	(*31* 33)	(*6* 44)		(*6* 61)
	1909/11	*4* 41	*4* 43	*5* —13	*5* 60	*5* 61	*4* 52
		(*7* 71)	(*7* 74)	(*7* 41)	(*9* 134)	(*9* 134)	(*6* 88)
1906/08	1906/08	*26* 13	*26* 13	*15* 6	*15* 18	*15* 19	*9* 6
		(*27* 20)	(*27* 20)	(*18* 32)	(*17* 37)	(*17* 38)	(*12* 41)
	1909/11	*21* 28	*21* 29	*15* 7	*16* 16	*16* 22	*14* 8
		(*25* 53)	(*25* 54)	(*22* 57)			(*16* 26)
1909/11	1909/11	*7* 13	*7* 15	*4* 9	*18* 18	*18* 17	*10* 7
		(*8* 33)	(*8* 36)	(*5* 40)			(*13* 38)

[1] Die nicht in Klammern gesetzten Zahlen geben die durchschnittliche Zu- bzw. Abnahme des Preises bzw. der Verschuldung ausschließlich der Anwesen an, deren Preis bzw. Verschuldung sich mehr als verdoppelte, die bei den in Klammern gesetzten Zahlen mitberücksichtigt sind. Eine Zahl ohne Vorzeichen bedeutet Zunahme, eine solche mit einem — Abnahme.

[2] Wenn sich in dieser Spalte keine Zahlen finden, dann war bei keinem Anwesen das Mobiliar ausgeschieden. Die durchschnittliche Zu- und Abnahme des Gesamtpreises, die sonst in dieser Spalte zu suchen ist, ist dann in der vorhergehenden zu finden; vgl. auch S. 662 Anm. 1 Abs. 5.

[3] Die Ziffern in Kursivschrift geben die Zahl der Fälle an, aus denen die durchschnittliche Prozentzahl errechnet ist.

Tabelle XXV (Fortsetzung).

Zeit des ersten Verkaufes	Zeit des weiteren Verkaufes	Durchschnittliche Zu- und Abnahme[1] des Preises ohne Mobiliar	des Preises mit[2] Mobiliar	der Verschuldung	des Preises ohne Mobiliar	des Preises mit[2] Mobiliar	der Verschuldung
		beim weiteren Verkauf in % des Preises bzw. der Verschuldung beim ersten Verkaufe					
		Größenklasse 0,5—2 ha			2—5 ha		
1900/02	1900/02	6[3] 12		2 25	16 0,2	16 1	14 11
				(5 173)			(15 27)
	1903/05	26 —0,3	26 2	23 —3	17 —8		13 7
				(25 11)			
	1906/08	7 15	7 16	7 19	23 18	22 28	15 — 8
						(23 31)	(20 23)
	1909/11	3 46		1 84	5 47	5 54	6 13
				(2 95)	(6 65)	(6 71)	
1903/05	1903/05	19 10	19 7	17 13	20 22	20 23	15 — 4
				(18 20)			(18 28)
	1906/08	30 25	30 21	31 11	23 15	22 21	24 76
		(31 27)	(31 24)		(24 21)	(24 27)	
	1909/11	14 23	14 23	14 —1	8 40	7 49	8 15
		(15 32)	(15 33)	(15 8)		(8 55)	
1906/08	1906/08	26 10	26 12	19 5	29 6	29 9	20 10
		(28 18)	(28 18)	(21 33)			(28 81)
	1909/11	21 6	21 7	19 13	27 8	27 13	24 —8
				(20 21)			(26 8)
1909/11	1909/11	15 8	15 9	10 11	15 6	15 11	11 1
				(12 37)			(13 23)
		5—10 ha			10—20 ha		
1900/02	1900/02	17 2	17 3	15 0,5	17 4	17 3	15 — 8
				(16 10)			(17 14)
	1903/05	12 —5	12 —5	11 —6	20 2	20 12	14 1
				(12 7)			(19 46)
	1906/08	12 38	11 51	11 38	7 26	7 44	5 11
			(12 59)	(12 50)			(6 31)
	1909/11	3 27	3 48	3 31			
1903/05	1903/05	10 4	10 1	10 7	14 12	14 10	15 —10
		(11 14)	(11 12)		(16 25)	(16 27)	(16 5)
	1906/08	15 26	15 41	13 16	6 4	6 15	6 29
				(15 28)			
	1909/11	9 29	9 37	6 20	2 36	2 42	3 35
				(8 57)	(3 76)	(3 68)	
1906/08	1906/08	11 9	11 11	9 13	10 10	9 15	8 1
				(10 23)		(10 23)	(9 27)
	1909/11	17 24	17 29	12 3	8 4	8 0	7 3
				(16 46)			(8 14)
1909/11	1909/11	18 6	18 7	12 24	9 15	9 9	8 21
				(16 52)			(9 32)

[1] [2] [3] Vgl. Anm. 1, 2, 3 der vorhergehenden Seite.

Tabelle XXV (Fortsetzung).

Zeit des ersten Verkaufes	Zeit des weiteren Verkaufes	Durchschnittliche Zu- und Abnahme[1] des Preises ohne Mobiliar		des Preises mit[2] Mobiliar		der Verschuldung		des Preises ohne Mobiliar		des Preises mit[2] Mobiliar		der Verschuldung	
		beim weiteren Verkauf in % des Preises bzw. der Verschuldung beim ersten Verkaufe											
		Größenklasse											
		über 20 ha											
1900/02	1900/02	11[3]	4	11	6	11	1						
	1903/05	9	—12	9	—15	8	— 1						
	1906/08	8	— 5	8	6	7	— 4						
						(8	45)						
	1909/11	4	47	2	40	3	6						
				(4	77)	(4	34)						
1903/05	1903/05	8	4	8	7	8	5						
	1906/08	7	32	5	42	4	11						
				(7	51)	(5	31)						
	1909/11	2	38	2	43	1	47						
						(2	116)						
1906/08	1906/08	4	12	4	12	3	— 4						
						(4	44)						
	1909/11	2	—19	2	—12	2	33						
1909/11	1909/11	2	13	2	9	1	0						
						(2	60)						
		B. Waldbezirke.											
		0—0,1 ha						**0,1—0,5 ha**					
1900/02	1900/02	5[3]	=			4	=	5	9			5	9
	1903/05	11	19			8	28	7	— 3			6	— 1
		(12	27)			(9	17)					(7	20)
	1906/08	15	25	15	26	10	26	5	37			5	— 6
		(16	41)	(16	42)								
	1909/11	3	— 4			2	=	2	40			1	=
												(2	96)
1903/05	1903/05	3	30			2	=	7	20			8	— 7
								(8	32)				
	1906/08	12	11			10	—10	2	— 5			1	—37
		(13	18)			(9	12)						
	1909/11	2	15			2	—25	2	39			2	18
1906/08	1906/08	10	16			6	— 1	1	33	1	23		—
		(11	27)			(8	12)						
	1909/11	6	— 6	6	— 5	5	—10	4	12			2	—27
												(3	46)
1909/11	1909/11	8	20					1	—30				
						(2	155)						—

[1] [2] [3] Vgl. Anmerkung 1, 2, 3 Seite 424.

Tabelle XXV (Fortsetzung).

Zeit des ersten Verkaufes	Zeit des weiteren Verkaufes	Durchschnittliche Zu- und Abnahme[1] beim weiteren Verkaufe in % des Preises bzw. der Verschuldung beim ersten Verkaufe											
		des Preises ohne Mobiliar		des Preises mit[2] Mobiliar		der Verschuldung		des Preises ohne Mobiliar		des Preises mit[2] Mobiliar		der Verschuldung	
		Größenklasse											
		0,5—2 ha						2—5 ha					
1900/02	1900/02	8[3]	— 1			7	3	16	4	16	3	11	5
												(15	50)
	1903/05	25	0,8	25	1,4	20	— 6	23	10	23	12	14	9
						(22	6)					(18	49)
	1906/08	10	5	10	14	6	13	18	22	18	26	16	12
						(8	40)	(21	38)	(21	41)	(19	35)
	1909/11	6	—19			3	—15	10	32	10	37	8	— 7
								(11	41)	(11	46)		
1903/05	1903/05	25	2	25	3	16	22	12	18	12	9	10	10
						(20	67)	(13	16)	(13	17)		
	1906/08	29	16	29	21	22	10	14	7	14	6	9	— 1
		(31	23)	(31	28)	(30	60)	(15	19)	(15	18)	(11	24)
	1909/11	5	9	5	8	4	—13	8	18	8	26	7	9
		(6	24)	(6	25)	(5	10)						
1906/08	1906/08	20	6	20	9	17	1	27	0,4	27	=	21	9
						(19	21)					(24	28)
	1909/11	10	14	10	16	8	17	20	18	20	17	10	2
						(10	53)					(16	80)
1909/11	1909/11	4	— 1	4	2	4	39	7	15	7	=	6	—21
		5—10 ha						10—20 ha					
1900/02	1900/02	12	9	12	8	11	— 2	5	14	5	18	3	—21
						(12	11)					(5	80)
	1903/05	7	9	7	2	6	—18	8	—12	8	— 3	2	7
												(8	45)
	1906/08	7	29	(7	34	4	11						
		(8	36)	8	44)								
	1909/11	2	— 6	2	—6		—	2	=	2	16	1	— 1
												(2	53)
1903/05	1903/05	10	— 2	10	—0,5	8	—13	3	— 1	3	— 7	2	—41
	1906/08	6	9	6	—0,3	5	15	8	10	8	29	5	1
						(6	30)					(6	25)
	1909/11	6	10	6	10	5	17						
1906/08	1906/08	21	— 6	21	—9	18	10	9	2	9	— 4	7	15
						(21	43)					(8	40)
	1909/11	4	19	4	24	3	—11	13	—13	13	— 7	12	14
						(4	18)					(13	21)
1909/11	1909/11	3	— 9	4	24	2	24	8	—21	8	— 7	6	7
		(4	23)									(8	63)

[1] [2] [3] Vgl. Anmerkung 1, 2, 3 Seite 424.

Tabelle XXV (Fortsetzung).

Zeit des ersten Verkaufes	Zeit des weiteren Verkaufes	Durchschnittliche Zu- und Abnahme[1] des Preises ohne Mobiliar		des Preises mit[2] Mobiliar		der Verschuldung	
		beim weiteren Verkaufe in % des Preises bzw. der Verschuldung beim ersten Verkaufe					
		über 20 ha					
1900/02	1900/02	*4*	—9	*4*	—17	*2*	43
	1903/05						
	1906/08	*2*	38	*2*	8	*1*	=
	1909/11	*4*	18	*4*	=	*4*	—12
1903/05	1903/05	*4*	2	*4*	13	*4*	11
	1906/08	*6*	8	*6*	7	*5*	15
	1909/11	*1*	91	*1*	55	*1*	=
1906/08	1906/08	*7*	4	*7*	8	*6*	—22
	1909/11	*9*	4	*9*	4	*4*	20
1909/11	1909/11	*4*	=	*4*	14	*4*	4

besonders scharf und durchgehend hervor, wie dies in der Ebene der Fall war; eine Abnahme im Preise gehört nicht zu den Seltenheiten; das entspricht im wesentlichen dem langsamen und durchaus nicht entschiedenen Ansteigen der Preise, wie es sich aus den durchschnittlichen Indexziffern ergibt[4].

Im Walde wie in der Ebene zeigt sich ferner deutlich, daß die Zunahme der Preise einschließlich der Mobiliarwerte im allgemeinen höher ist als diejenige ausschließlich dieser Werte.

Die Bewegung der Wertangaben, die bei Übergaben gemacht werden, zeigt in den Bezirken der Ebene eine andere Linie als die der Kaufpreise (siehe wieder Tabelle XXIII A). Sie zeigt durchaus nicht den entschiedenen Zug nach oben. Man kann eher von einem Zurückbleiben der Preise während der Zeit von 1902—1906 gegenüber den Jahren 1900 und 1901 sprechen; sie erheben sich dann allerdings vom Jahre 1907 an über diesen Stand, steigen aber keineswegs in dem Maße, in dem die Kaufpreise es tun.

In den Waldbezirken zeigt sich bei den klein- und mittelbäuerlichen

---

[1] [2] [3] Vgl. Anmerkung 1, 2, 3 Seite 424.

[4] Bei einzelnen Fällen mit besonders auffälliger Zu- oder Abnahme ist zu bedenken, daß zum Teil nur recht wenig Anwesen mit mehrfachem Eigentumswechsel für die Verhältnisberechnungen herangezogen werden konnten.

Betrieben eine Zunahme der Übergabspreise, die hinter derjenigen der Kaufpreise zurückbleibt und außerdem größere Schwankungen aufweist. Ihre Entwicklung bei den kleinsten und größten Anwesen unterscheidet sich hingegen wenig von derjenigen der Kaufpreise.

Die Mobiliarwerte haben bei den Übergaben im Walde und in der Ebene an Häufigkeit und Wert in gleichem Maße zugenommen wie bei den Kaufgeschäften.

Ob und wie die Preise zugenommen haben, für die tatsächlich die Höfe übernommen worden sind, läßt sich leider nicht beurteilen, da die Werte der Altenteile usw. nicht festgestellt werden konnten.

Die bei Erbauseinandersetzungen angegebenen Werte sowie die Zuschlagssummen bei Zwangsversteigerungen (siehe Tab. XXVI u. XXVII, Seite 431 und 432) sind in ihrer Höhe von sehr vielen Zufälligkeiten bedingt. Sie weisen daher große Schwankungen von Jahr zu Jahr auf, hinter denen sich aber doch und zwar in der Ebene mehr als im Walde eine aufwärts strebende Linie nicht verkennen läßt.

Ergebnisse der Hypothekarstatistik.

Von besonderer Bedeutung sind die Ergebnisse der Hypothekarstatistik.

Als die Landwirtschaft zu Beginn des neunzehnten Jahrhunderts ihren großen Aufschwung nahm und überall große Neuerungen und Verbesserungen im Wirtschaftsbetrieb vorgenommen wurden, da mußte zu ihrer Durchführung der Kredit in hohem Maße in Anspruch genommen werden. Die Organisation hierzu war aber schlecht entwickelt, und der Geldmarkt wurde durch die sich entwickelnde Industrie stark in Anspruch genommen. So ertönte denn laut der Ruf nach Verbilligung des Kredits und Erleichterung seiner Beschaffung. Beides wurde gewährt.

Nun aber hörte man Klagen über die wachsende Schuldenlast, und das Verlangen nach staatlicher Hilfe zu ihrer Beseitigung, nach Entschuldung und nach Vorbeugung weiterer Verschuldung wurde laut [1]. Der Kredit werde nicht — so hörte man immer wieder — zu Betriebs- und Meliorationszwecken benutzt, fast alle Hypotheken seien unwirtschaftliche Besitzschulden, die bei jeder Vermehrung des Bodenwertes in

[1] Einen wohl vollständigen Überblick über die einschlägige Literatur findet man bei v. Hattingberg: Referat btr. die Frage der Hypothekarverschuldung, Wien 1903.

gleichem, wenn nicht in stärkerem Maße gestiegen, beim Sinken der Bodenpreise aber nicht mitgefallen seien.

Heute ertönen die Klagen über Verschuldung nicht mehr so laut und heftig und führen nicht mehr zu so radikalen Forderungen nach Abhilfe. Aber der Gedankengang von dem Zusammenhang zwischen der Zunahme der Bodenwerte und derjenigen der Verschuldung auf dem Wege über die Erhöhung der Restkaufgelder lebt noch immer fort[1].

Ist er richtig? Ist tatsächlich mit der Werterhöhung des Bodens auch seine Verschuldung gestiegen? Und beruht dies in erster Linie auf der Zunahme der Kaufschillingsreste?

Für die ostelbischen Provinzen kann wohl kein Zweifel daran bestehen. Aber wie diese Fragen für die bäuerlichen Gebiete Süddeutschlands und insbesondere Niederbayerns zu beantworten seien, darüber fehlte es bisher an genaueren Feststellungen.

Aus dem Material der vorliegenden Arbeit geht nun ganz deutlich hervor, daß die gesamte Verschuldung seit 1900 mit den Bodenpreisen gestiegen ist[2].

Die Feststellung des Maßes dieser Steigerung bereitet aber Schwierigkeiten. Betrachtet man das durchschnittliche Prozentverhältnis der Verschuldung zu den Preisen, so kann man nicht den Eindruck gewinnen, daß die Zunahme der Verschuldung ein wesentlich rascheres Tempo eingeschlagen hat als der Aufschwung der Preise. Das Prozentverhältnis der Verschuldung zum Werte schwankt im allgemeinen zwischen 40 und 50 % oder 50 und 60 % hin und her, die höchsten Zahlen finden sich manchmal am Anfang, manchmal in der Mitte und vielleicht ein ganz klein wenig häufiger am Schlusse des Jahrzehnts. (Siehe Tabelle XXVIII A Seite 434.) Mit dem Steigen der Bodenpreise müssen also auch die Hypotheken sich vermehrt und vergrößert haben; das Maß der Steigerung aber kann bei beiden kaum verschieden sein.

An diesen Tatsachen könnte aber ein Blick auf die Entwicklung der Schuldsummen, die auf einen Hektar fallen, irre machen. Die Indexziffern hierfür steigen fast durchgehend in erheblicherem Maße als die entsprechenden Indexziffern für die Preise. (Man vergleiche die Ta-

---

[1] Siehe Kapp: Die Entschuldungsvorlage der Ostpreußischen Landschaft. Vorlage 22 des ordentlichen 47. General-Landtages Königsberg 1906 und die daran anschließenden Besprechungen von Mauer, Gerlach, Borchard u. a. im Bankarchiv Jahrgang 1906—1907 und in Schmollers Jahrbuch 1908.

[2] Die folgenden Bemerkungen beziehen sich nur auf die Verschuldung ganzer Anwesen.

Tabelle XXVI. **Durchschnittspreise und Durchschnittsverschuldung bei Erbauseinandersetzungen.**

Jahresgruppe	Zahl der Preise	Durchschnittspreis für 1 ha. (Ungewogenes Mittel) Mk.	Index-Ziffer	Verschuldung aller Güter im Verhältnis zum Werte %	Zahl der Preise	Durchschnittspreis für 1 ha. (Ungewogenes Mittel) Mk.	Index-Ziffer	Verschuldung aller Güter im Verhältnis zum Werte %
	Bezirke der Ebene				Waldbezirke			
				Größenklasse: 0,0—0,1 ha				
1900/01	6	105 350	100	69	—	—	—	—
1902/03	5	44 220	42	68	—	—	—	—
1904/05	5	72 400	69	37	—	—	—	—
1906/07	5	29 358	28	36	—	—	—	—
1908/09	3	39 483	38	141	—	—	—	—
1910	1	17 230	16	75	—	—	—	—
				Größenklasse: 0,1—0,5 ha				
1900/01	2	9 290	100	44	2	4383	100	100
1902/03	3	9 780	105	32	1	1630	37	67
1904/05	3	6 935	75	56	—	—	—	—
1906/07	1	9 038	97	150	3	7907	181	?
1908/09	2	30 325	326	50	2	1555	36	?
1910	1	8 800	95	—	2	3155	72	59
				Größenklasse: 0,5—2 ha				
1900/01	7	2114	100	97	3	1443	100	220
1902/03	11	1777	84	105	2	1354	94	?
1904/05	10	2281	108	80	6	922	64	8
1906/07	7	2021	96	70	2	1589	111	25
1908/09	7	3022	143	93	—	—	—	—
1910	2	—	—	—	1	1130	79	?
				Größenklasse: 2—5 ha				
1900/01	12	1033	100	84	15	608	100	95
1902/03	12	1323	129	77	21	759	125	90
1904/05	18	1051	102	103	11	1012	167	54
1906/07	13	751	73	133	4	1077	177	66
1908/09	7	1363	133	92	6	1057	174	72
1910	7	1079	104	75	—	—	—	
				Größenklasse: 5—10 ha				
1900/01	8	691	100	107	3	474	100	40
1902/03	7	949	137	81	15	470	99	47
1904/05	14	893	129	120	8	671	142	69
1906/07	12	960	139	68	4	487	103	45
1908/09	8	1203	174	68	3	607	128	49
1910	2	1316	191	28	2	801	169	48

Jahres-gruppe	Zahl der Preise	Durchschnittspreis für 1 ha. (Ungewogenes Mittel) Mk.	Index-Ziffer	Verschuldung aller Güter im Verhältnis zum Werte %	Zahl der Preise	Durchschnittspreis für 1 ha. (Ungewogenes Mittel) Mk.	Index-Ziffer	Verschuldung aller Güter im Verhältnis zum Werte %
	Bezirke der Ebene				Waldbezirke			
	Größenklasse: 10—20 ha							
1900/01	3	964	100	54	11	334	100	98
1902/03	14	832	86	77	11	335	101	66
1904/05	6	835	87	160	5	503	151	58
1906/07	9	956	99	74	3	310	93	109
1908/09	7	646	67	92	1	566	169	71
1910	4	1220	126	75	—	—	—	—
	Größenklasse: 20—50 ha							
1900/01	6	636	106	111	9	292	100	95
1902/03	4	1076	169	122	13	374	128	101
1904/05	5	702	111	58	4	437	149	81
1906/07	5	617	97	131	1	555	191	108
1908/09	6	1171	184	59	3	336	115	30
1910	—	—	—	—	—	—	—	—
	Größenklasse: über 50 ha							
1900/01	5	812	100	100	1	998	100	61
1902/03	3	861	106	178	2	238	24	68
1904/05	5	999	122	61	4	366	37	90
1906/07	6	713	88	78	—	—	—	—
1908/09	—	—	—	—	1	170	17	40
1910	—	—	—	—	—	—	—	—

Tabelle XXVII. **Durchschnittspreise und Durchschnittsverschuldung bei Zwangsversteigerungen.**

Jahres-gruppe	Zahl der Preise	Durchschnittspreis für 1 ha. (Ungewogenes Mittel) Mk.	Index-Ziffer dazu	Verschuldung aller Güter im Verhältnis zum Werte vor dem Zuschlag %	Verschuldung aller Güter im Verhältnis zum Werte nach dem Zuschlag %	Zahl der Preise	Durchschnittspreis für 1 ha. (Ungewogenes Mittel) Mk.	Index-Ziffer dazu
	Bezirke der Ebene					Waldbezirke		
	Größenklasse: 0,0—0,1 ha							
1900/01	3	82 450	100	80	19	—	—	—
1902/03	7	120 013	146	353	10	1	85 400	(100)
1904/05	4	27 677	34	1493	15	1	220 500	(549)
1906/07	5	18 462	22	147	13	1	14 000	(35)
1908/09	4	36 222	44	167	13	3	35 300	(88)
1910	—	—	—	—	—	—	—	—
	Größenklasse: 0,1—0,5 ha							
1900/01	6	4076	(100)	400	28	—	—	—
1902/03	3	8660	(212)	100	40	—	—	—
1904/05	—	—	—	—	—	1	4250	—
1906/07	2	7245	(177)	142	0	—	—	—
1908/09	—	—	—	—	—	1	1655	—
1910	—	—	—	—	—	1	4255	—

Jahresgruppe	Zahl der Preise	Durchschnittspreis für 1 ha. (ungewogenes Mittel) Mk.	Indexziffer dazu	Verschuldung aller Güter im Verhältnis zum Werte vor dem Zuschlag %	nach dem Zuschlag %	Zahl der Preise	Durchschnittspreis für 1 ha. (ungewogenes Mittel) Mk.	Indexziffer dazu
	Bezirke der Ebene					Waldbezirke		
	Größenklasse: 0,5—2 ha							
1900/01	4	2383	100	180	27	2	1630	100
1902/03	6	2506	105	159	29	2	1043	64
1904/05	5	1755	74	150	85	4	1635	101
1906/07	1	1172	49	108	0	1	1019	63
1908/09	2	2834	119	150	40	5	3822	235
1910	—	—	—	—	—	2	1801	111
	Größenklasse: 2—5 ha							
1900/01	21	1349	100	125	59	7	1178	100
1902/03	8	1057	79	143	51	1	433	37
1904/05	7	1251	93	146	40	3	624	54
1906/07	3	1565	116	95	60	1	965	83
1908/09	2	585	44	122	69	4	1114	95
1910	—	—	—	—	—	1	258	23
	Größenklasse: 5—10 ha							
1900/01	4	965	100	196	77	3	508	100
1902/03	4	933	97	109	69	3	643	127
1904/05	—	—	—	—	—	2	772	152
1906/07	3	855	89	130	74	1	775	153
1908/09	3	1383	143	99	17	2	470	93
1910	1	1358	141	151	0	—	—	—
	Größenklasse: 10—20 ha							
1900/01	4	988	100	148	50	1	208	100
1902/03	8	926	94	113	37	2	703	338
1904/05	1	1620	164	104	20	3	370	178
1906/07	—	—	—	—	—	3	504	242
1908/09	3	784	79	106	13	4	446	214
1910	—	—	—	—	—	—	—	—
	Größenklasse: 20—50 ha							
1900/01	1	714	100	129	87	1	478	100
1902/03	1	879	123	168	84	3	493	103
1904/05	1	840	118	123	0	2	760	159
1906/07	—	—	—	—	—	1	266	56
1908/09	2	1550	216	112	77	2	650	136
1910	—	—	—	—	—	2	1089	228
	Größenklasse: über 50 ha							
1900/01	1	1000	100	78	65	1	488	100
1902/03	—	—	—	—	—	—	—	—
1904/05	1	834	83	121	92	—	—	—
1906/07	—	—	—	—	—	—	—	—
1908/09	—	—	—	—	—	1	589	121
1910	—	—	—	—	—	—	—	—

Tabelle XXVIII.

Bewegung der Verschuldung bei Zusammenfassung von mehreren Größenklassen[1].

A. Entwicklung des durchschnittlichen Prozentverhältnisses[2] zwischen Preis und Verschuldung.

Die durchschnittliche Verschuldung aller Anwesen im Prozentverhältnis zum Preise war in den Größenklassen … nach

Jahr	einem Kauf						einer Übergabe						einem Handelskauf						einem Handelsverkauf					
	0–0,1, 0,1–0,5, 0,5–2 ha		2–5, 5–10, 10–20 ha		20–50, über 50 ha		0–0,1, 0,1–0,5, 0,5–2 ha		2–5, 5–10, 10–20 ha		20–50, über 50 ha		0–0,1, 0,1–0,5, 0,5–2 ha		2–5, 5–10, 10–20 ha		20–50, über 50 ha		0–0,1, 0,1–0,5, 0,5–2 ha		2–5, 5–10, 10–20 ha		20–50, über 50 ha	
		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%
	Bezirke der Ebene																							
1900	79[3]	56	65	60	19	52	35	43	62	57	30	52	9	9	29	45	21	58	18	60	37	63	11	80
1901	67	60	74	66					51	59														
1902	78	65	58	66	12	59	17	65	59	62	25	58	13	12	33	55	14	71	26	38	33	62	14	78
1903	81	62	63	72					49	59														
1904	88	52	65	72	6	61	28	54	56	64	31	66	30	11	45	60	17	72	43	48	37	60	8	62
1905	67	56	64	63					57	63														
1906	84	60	73	66	7	75	23	65	56	69	53	67	52	11	64	54	42	81	62	51	85	68	17	54
1907	75	60	63	64					60	71														
1908	96	57	53	59	15	70	28	54	71	63	50	71	44	16	70	47	38	66	62	56	89	72	17	73
1909	83	59	72	63					74	63														
1910	102	63	72	68	10	69	14	79	63	57	23	61	22	29	30	49	12	49	38	72	42	85	5	55
	Waldbezirke																							
1900/01	145	48	119	49	14	38	21	35	97	49	53	47	3	21	19	30	12	23	16	24	29	36	33	37
1902/03	118	53	154	50	15	53	26	48	111	52	51	53	6	25	24	34	27	37	23	22	40	43	43	45
1904/05	129	53	112	52	16	52	27	38	123	45	65	49	3	30	23	40	24	49	18	34	30	41	36	41
1906/07	126	44	142	51	17	52	21	40	103	47	41	37	8	21	43	38	22	34	29	52	56	53	67	53
1908/09	125	45	132	53	16	53	32	37	105	46	57	28	4	21	40	31	32	47	29	50	70	48	80	48
1910	55	43	67	48	9	45	14	47	65	36	22	51	3	51	12	24	13	46	9	60	27	61	33	62

[1] Die Anwesen in Gemeinden mit städtischem Charakter und die Anwesen mit Gewerbebetrieb sind nicht mitberücksichtigt.

[2] Hier sind wie immer die ungewogenen Mittel für die Prozentverschuldung den Berechnungen zugrunde gelegt.

[3] [illegible]

Tabelle XXVIII (Fortsetzung).

B. Entwicklung der „Hektarverschuldung“, dargestellt durch die durchschnittlichen Inderziffern[1].

Jahr	Größenklassen: 0—0,1, 0,1—0,5, 0,5—2 ha Kauf		2—5, 5—10, 10—20, 20—50 ha Kauf		2—5, 5—10, 10—20, 20—50 ha Übergabe		2—5, 5—10, 10—20, 20—50 ha Handelskauf		2—5, 5—10, 10—20, 20—50 ha Handelsverkauf	
					Bezirke der Ebene					
1900/01		100		100		100		100		100
1902	*78*[2]	102	*65*	108	*66*	100	*43*	127	*46*	91
1903	*81*	136	*66*	116	*55*	97				
1904	*88*	82	*68*	127	*76*	99	*57*	144	*44*	105
1905	*67*	114	*65*	103	*64*	105				
1906	*84*	120	*74*	122	*55*	135	*89*	135	*101*	123
1907	*75*	132	*65*	138	*77*	121				
1908	*96*	110	*56*	124	*88*	137	*98*	151	*105*	144
1909	*83*	133	*78*	142	*93*	117				
1910	*102*	135	*82*	146	*80*	113	*39*	174	*47*	183
					Waldbezirke					
1900/01		100		100		100		100		100
1902	*49*	75	*79*	109	*70*	108	*43*	200	*43*	138
1903	*68*	89	*85*	115	*81*	114				
1904	*65*	117	*62*	137	*77*	106	*14*	222	*33*	181
1905	*64*	129	*61*	143	*94*	119				
1906	*67*	101	*84*	128	*67*	120	*58*	150	*66*	195
1907	*59*	102	*72*	125	*70*	112				
1908	*64*	99	*65*	156	*74*	129	*64*	248	*77*	174
1909	*61*	121	*79*	126	*67*	111				
1910	*55*	130	*76*	130	*83*	135	*24*	174	*31*	222

bellen XXIII und XXVIII B). Diese Unstimmigkeit in der Entwicklung der „Prozentverschuldung“ und der „Hektarverschuldung“ kann nur dadurch erklärt werden, daß bei Errechnung von Durchschnittswerten für die „Hektarverschuldung“ einzelnen Fällen ein Gewicht gegeben wird, das nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht[3]. Man könnte auf

[1] Hier sind die gewogenen Durchschnitte der Inderziffern für die ungewogenen Durchschnitte der Hektarverschuldung berechnet.

[2] Vgl. Anm. 4 zu Tab. XV S. 402.

[3] Folgendes Beispiel mag zur Erläuterung dienen. 1900 kofte ein Anwesen von 4 ha 8000 Mk., d. h. für 1 ha 2000 Mk. und sei mit 6400 Mk., d. h. zu 80 % und mit 1600 Mk. auf 1 Hektar, belastet. 1900 koste ein anderes Anwesen von 3 ha 7500 Mk., d. h. für 1 ha 2500 Mk. und sei mit 1500 Mk., d. h. zu 20 % und mit 500 Mk. auf 1 Hektar, belastet.

Grundlage der verschiedenen Entwicklung vielleicht berechnen, daß die teureren Anwesen im Laufe der Zeiten in stärkerem Maße von der Verschuldung ergriffen worden sind als die vorher schon hoch verschuldeten billigen Güter od. ähnl.; für die Beurteilung der Entwicklung der Schulden im Verhältnis zu derjenigen der Preise sind aber in erster Linie die Angaben über die „Prozentverschuldung" heranzuziehen.

Zum Beweise für diese bisher mehr logisch-mathematisch gestützte Behauptung mag eine Gegenüberstellung der Preis- und Verschuldungsbewegung derjenigen Anwesen dienen, die seit 1900 mehrfach verkauft sind. Vergleicht man in Tabelle XXV die durchschnittliche Steigerung der Bodenpreise (einschließlich wie ausschließlich des Inventars) mit derjenigen der Verschuldung, so zeigt sich, daß die Bodenpreissteigerung in der Mehrzahl der Fälle die stärkere ist. Danach hätten die Landleute den Aufschwung der Preise nicht sofort mit verstärkter Schuldenaufnahme beantwortet. Diese Aufstellung ist aber nicht einwandfrei, da sie die Anwesen, die nur zur Zeit des einen der verglichenen Verkaufsfälle schuldenfrei waren, nicht mitberücksichtigt. Wenn also, was tatsächlich der Fall gewesen ist, auch solche Anwesen übergangen sind, die nach dem ersten Verkaufe schuldenfrei und nach dem zweiten Besitzwechsel verschuldet waren, dann gibt diese Statistik ein zu günstiges Bild über das Wachstum der hypothekarischen Belastung wieder.

Der gewogene Durchschnittspreis für 1 ha ist dann $\frac{8000 + 7500}{4 + 3} = 2215$ Mk., der ungewogene $\frac{2000 + 2500}{2} = 2250$.

Die durchschnittliche Hektarverschuldung beträgt 1129 Mk. (gewogenes Mittel) bzw. 1050 Mk. (ungewogenes Mittel).

Die Anwesen sind durchschnittlich mit 50 % des Wertes belastet.

1910 koste das erste Anwesen von 4 ha 10 000 Mk., d. h. für 1 ha 2500 Mk., und sei mit 5000 Mk., d. h. zu 50 % und mit 1250 Mk. auf 1 ha belastet, das andere Anwesen von 3 ha koste 9900 Mk., d. h. für 1 ha 3300 Mk., und sei mit 4950 Mk., d. h. zu 50 % und mit 1650 auf 1 ha belastet.

Der durchschnittliche Hektarpreis beträgt dann 2845 Mk., bzw. 2900 Mk., die Hektarverschuldung 1420 Mk., bzw. 1450 Mk. (gewogenes bzw. ungewogenes Mittel). Belastet sind die Anwesen wieder mit 50 % des Wertes.

Die Inderziffern für die Jahre 1900 und 1910 sind 100 und 128 (für die gewogenen Mittel), bzw. 100 und 129 (für die ungewogenen Mittel) für die Preise; die Inderziffern für die Verschuldung zeigen einen ganz anderen Verlauf von 100 auf 126, bzw. von 100 auf 138, während doch tatsächlich das durchschnittliche Verhältnis der Schulden zum Werte das gleiche geblieben ist.

In Tabelle XXIX, in der ein anderes Verfahren für die Gegenüberstellung der Preis- und Verschuldungsbewegung bei mehrfachem Verkaufe ein und derselben Anwesen eingeschlagen ist, sind alle Anwesen berücksichtigt worden; und da zeigt sich, daß die Anwesen, die nach dem zweiten Verkaufe mit einer verhältnismäßig höheren Belastung als nach dem ersten übernommen wurden, zahlreicher sind als solche, bei denen eine umgekehrte Entwicklung eingetreten ist, oder bei denen die Verschuldung im Verhältnis zum Werte gleich geblieben ist.

(Siehe Tabelle XXIX S. 438.)

Zur richtigen Würdigung dieser Tabelle ist aber zu berücksichtigen, daß in ihr auch die Anwesen enthalten sind, die ohne Größenveränderung durch die Hand eines Güterhändlers gegangen sind; die Güterhändler bezahlen nämlich einerseits im Gegensatz zu den sonstigen Gepflogenheiten meistens die von ihnen gekauften Höfe bar, lassen aber andererseits, wenn das Anwesen weiter verkauft wird, einen hohen Kaufschillingsrest eintragen, so daß es nun höher belastet ist als zur Zeit des Ankaufs von seiten des Händlers, und so entsteht ein ungünstigeres Bild über die Entwicklung der Verschuldung als es der Fall gewesen wäre, wenn beide Eigentumswechsel ganz gewöhnliche Käufe mit der üblichen Stundung eines Teiles vom Kaufpreise gewesen wären. Wenn daher die Güterhandelsgeschäfte von der Betrachtung ausgeschieden wären, dann würde sich ohne weiteres das Ergebnis zeigen, das jetzt nur aus den Tabellen XXV und XXIX zusammen, unter Berücksichtigung der in ihnen enthaltenen entgegengesetzten Fehlerquellen hervorgeht, daß nämlich die Verschuldung zwar absolut gestiegen, aber im Verhältnis zum Bodenwerte im großen und ganzen unverändert geblieben ist. Die Daten über die „Prozentverschuldung" sind also richtig, und aus dem Vergleich zwischen den Indexziffern für Preise und „Hektarverschuldung" darf man keine Schlüsse ziehen.

Aus der Tatsache, daß das Verhältnis der Schulden zu den Preisen das gleiche geblieben ist, daß Preise und Schulden in gleichem Maße gestiegen sind, ergibt sich, — was nicht genug hervorgehoben werden kann —, daß das in dem Hofe stehende eigene Kapital, das „Reinvermögen", der Landleute gestiegen ist; wenn nämlich ein Anwesen, das 20 000 Mk. kostet, zur Hälfte verschuldet ist, dann gehört dem Bauer ein Wert von 10 000 Mk.; dieser steigt aber auf 15 000 Mk., wenn der

Tabelle XXIX.

Die Verschuldung im Verhältnis zum Preise bei mehrfachem Verkaufe ein und desselben Anwesens.

A. Bezirke der Ebene.

Spanning heading over columns 5–11: Ein … des Preises beim zweiten Verkaufe gegenüber dem Preise beim ersten Verkaufe war in . . . Fällen von einem … der / einer / der Verschuldung begleitet

Spanning heading over columns 12–17: Die Verschuldung im Verhältnis zum Preise war in . . Fällen

Zeit des ersten Verkaufes	Zeit des weiteren Verkaufes	Größenklasse ha	Summe der Anwesen mit mehrfachem Verkaufe	Steigen bzw. Gleichbleiben — stärkeren Steigen bzw. Steigen	Sinken — Steigen, Gleichbleiben oder geringeren Sinken	Steigen, Gleichbleiben oder Sinken — Neuhinzukommen	Gleichbleiben — Gleichbleiben	Sinken bzw. Gleichbleiben — stärkeren Sinken bzw. Sinken	Steigen — Sinken, Gleichbleiben oder geringeren Sinken	Sinken, Gleichbleiben oder Steigen — Verschwinden	beim zweiten Verkaufe höher als beim ersten Verkaufe (Sp. 5—7) absolut	beim zweiten Verkaufe höher als beim ersten Verkaufe (Sp. 5—7) %	beim zweiten Verkaufe niedriger als beim ersten Verkaufe (Sp. 9—11) absolut	beim zweiten Verkaufe niedriger als beim ersten Verkaufe (Sp. 9—11) %	bei beiden Verkäufen gleich hoch (Sp. 8) absolut	bei beiden Verkäufen gleich hoch (Sp. 8) %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1900/01	1900/02	0,0—2	22	5	5	2	—	2	7	1	12	54	10	46	—	—
		2—10	33	3	12	3	—	5	9	1	18	55	15	45	—	—
		über 10	28	5	12	—	4	1	6	—	17	61	7	25	4	14
	1903/05	0,0—2	50	7	19	–	3	5	14	2	26	52	21	42	3	6
		2—10	29	4	4	4	—	2	15	—	12	41	17	59	—	—
		über 10	29	2	9	1	—	3	13	1	12	41	17	59	—	—
	1906/08	0,0—2	35	2	14	—	2	4	8	5	16	46	17	48	2	6
		2—10	35	4	14	3	1	4	9	—	21	60	13	37	1	3
		über 10	15	1	4	1	—	1	8	—	6	40	9	60	—	—
	1909/11	0,0—2	20	1	10	1	—	4	3	1	12	60	8	40	—	—
		2 - 10	9	1	5	—	—	1	2	—	6	67	3	33	—	—
		über 10	4	—	2	—	—	1	1	—	2	50	2	50	—	—

1903/05	1903/05	0,0—2	45	2	14	6	5	2	15	1	22	49	18	40	5	11
		2—10	31	1	14	2	2	4	6	2	17	55	12	39	2	6
		über 10	24	3	6	—	2	5	8	—	9	38	13	54	2	8
	1906/08	0,0—2	70	4	36	2	8	5	15	—	42	60	20	29	8	11
		2—10	40	5	18	—	2	2	13	—	23	58	15	37	2	5
		über 10	13	1	5	2	—	2	3	—	8	62	5	38	—	—
	1909/11	0,0—2	31	1	16	2	1	6	4	1	19	61	11	36	1	3
		2—10	17	2	6	—	1	2	5	1	8	47	8	47	1	6
		über 10	5	1	3	—	—	—	1	—	4	80	1	20	—	—
1906/08	1906/08	0,0—2	72	5	24	18	5	1	17	2	47	65	20	28	5	7
		2—10	39	4	13	—	3	4	14	1	17	44	19	48	3	8
		über 10	14	—	5	1	—	2	6	—	6	43	8	57	—	—
	1909/11	0,0—2	62	6	26	4	7	6	12	1	36	58	19	31	7	11
		2—10	44	6	12	2	1	5	18	—	20	46	23	52	1	2
		über 10	10	1	2	—	—	1	6	—	3	30	7	70	—	—
1909/11	1909/11	0,0—2	41	5	13	10	3	4	5	1	28	69	10	24	3	7
		2—10	33	4	12	2	2	3	8	2	18	55	13	39	2	6
		über 10	11	1	4	—	1	2	3	—	5	45,5	5	45,5	1	9

B. Waldbezirke.

1900/02	1900/02	0,0—2	18	—	6	4	3	1	3	1	10	55,7	5	27,7	3	16,6
		2—10	28	3	9	1	2	4	9	—	13	46,5	13	46,5	2	7
		über 10	9	1	3	1	—	—	2	2	5	55	4	45	—	—
	1903/05	0,0—2	43	5	12	5	7	4	9	1	22	51	14	33	7	16
		2—10	30	6	10	5	1	5	3	—	21	70	8	27	1	3
		über 10	8	—	—	2	1	—	3	2	2	25	5	62	1	13
	1906/08	0,0—2	31	2	14	5	2	3	4	1	21	68	8	26	2	6
		2—10	29	3	9	6	2	4	5	—	18	62	9	31	2	7
		über 10	2	—	1	—	—	—	0	1	1	50	1	50	—	—
	1909/11	0,0—2	11	—	2	1	1	—	5	2	3	27	7	64	1	9
		2—10	13	1	4	2	—	1	3	2	7	54	6	46	—	—
		über 10	6	—	2	—	—	2	2	—	2	33	4	67	—	—
1903/05	1903/05	0,0—2	36	8	12	2	2	3	5	4	22	61	12	33	2	6
		2—10	23	2	10	4	—	1	6	—	16	70	7	30	—	—
		über 10	7	—	3	—	1	—	2	1	3	43	3	43	1	14

Tabelle XXIX (Fortsetzung).

Zeit des ersten Verkaufes	Zeit des weiteren Verkaufes	Größenklasse	Summe der Anwesen mit mehrfachem Verkaufe	Ein Steigen bzw. Gleichbleiben des Preises beim zweiten Verkaufe gegenüber dem Preise beim ersten Verkaufe war in . . . Fällen von einem stärkeren Steigen bzw. Steigen der Verschuldung begleitet	Sinken / Steigen, Gleichbleiben oder geringeren Sinken der Verschuldung	Steigen, Gleichbleiben oder Sinken / Neuhinzukommen einer Verschuldung	Gleichbleiben / Gleichbleiben	Sinken bzw. Gleichbleiben / stärkeren Sinken bzw. Sinken der Verschuldung	Steigen / Sinken, Gleichbleiben oder geringeren Sinken der Verschuldung	Sinken, Gleichbleiben oder Steigen / Verschwinden der Verschuldung	Die Verschuldung im Verhältnis zum Preise war in . . Fällen beim zweiten Verkaufe höher als beim ersten Verkaufe (Sp. 5—7) absolut	%	beim zweiten Verkaufe niedriger als beim ersten Verkaufe (Sp. 9—11) absolut	%	bei beiden Verkäufen gleich hoch (Sp. 8) absolut	%
		ha														
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	1906/08	0,0—2	45	3	20	2	2	4	11	3	25	56	18	40	2	4
		2—10	21	3	8	3	—	—	6	1	14	67	7	33	—	—
		über 10	14	2	4	1	—	1	4	2	7	50	7	50	—	—
	1909/11	0,0—2	10	—	3	—	—	2	4	1	3	30	7	70	—	—
		2—10	14	—	5	2	—	1	6	—	7	50	7	50	—	—
		über 10	1	—	1	—	—	—	—	—	1	(100)	—	—	—	—
1906/08	1906/08	0,0—2	32	3	13	5	3	2	6	—	21	66	8	25	3	9
		2—10	48	7	14	1	4	7	13	2	22	46	22	46	4	8
		über 10	16	2	5	3	—	2	4	—	10	62	6	38	—	—
	1909/11	0,0—2	20	2	9	1	—	1	6	1	12	60	8	40	—	—
		2—10	24	3	7	3	2	5	3	1	13	54	9	38	2	8
		über 10	22	2	7	3	3	1	4	2	12	54	7	32	3	14
1909/11	1909/11	0,0—2	8	2	3	—	1	—	1	1	5	63	2	25	1	12
		2—10	11	2	5	2	—	1	—	1	9	82	2	18	—	—
		über 10	12	2	4	—	—	2	4	—	6	50	6	50	—	—

Hof mit 30 000 Mk. bezahlt wird und die Schulden wieder nur die Hälfte des Wertes ausmachen. Und selbst wenn die Verschuldung in etwas stärkerem Maße als die Preise gestiegen oder sonstwie das Prozentverhältnis der Schulden zum Werte ein etwas höheres geworden wäre, so hätte sich als Endergebnis doch noch eine Vermehrung des Reinvermögens der Landwirte herausgestellt[1].

Steht nun die Bodenpreissteigerung in einem kausalen Verhältnis zu der Zunahme der Verschuldung? Man wird dies kaum leugnen

---

[1] Das Maß, um das die Verschuldung steigen darf, damit bei einer bestimmten Steigerung der Preise das Reinvermögen das gleiche bleibt, läßt sich leicht feststellen. Ist nämlich ein Anwesen mit dem Preise a und der Verschuldung s um q Prozent im Preise gestiegen, ohne daß das Reinvermögen sich verändert hat, so muß der Prozentsatz, um den die Verschuldung gestiegen ist, sich aus folgender Formel ergeben:

$$\left(a + \frac{q}{100}\,a\right) - a = \left(s + \frac{x}{100}\,s\right) - s$$

$$x = \frac{q \cdot a}{s}$$

Aus dieser Formel ergibt sich ohne weiteres, daß x größer sein kann als q, d. h. die Verschuldung in stärkerem Maße steigen kann als der Preis, ohne daß das tatsächlich in dem Hofe stehende eigene Kapital sich vermindert. Bei sinkendem Preise muß andererseits zur Erreichung desselben Ergebnisses die Verschuldung in stärkerem Maße als die Preise sinken. Beides gilt aber nur, solange nicht die Verschuldung höher als der Preis ist.

Auch das Prozentverhältnis zwischen Verschuldung und Preis, bei dessen Vorliegen bei steigendem Preise das Reinvermögen das gleiche geblieben ist, läßt sich leicht ermitteln. Erhält nämlich ein Hof mit dem Preise a einen Wertzuwachs von q Prozent, so muß an Stelle des alten Prozentsatzes p seiner Verschuldung ein neuer Prozentsatz x eintreten nach folgender Formel:

$$a - \frac{p}{100}\,a = \left(a + \frac{q}{100}\,a\right) - \frac{x}{100}\left(a + \frac{q}{100}\,a\right)$$

$$a\left(1 - \frac{p}{100}\right) = a\left(1 + \frac{q}{100}\right) \cdot \left(1 - \frac{x}{100}\right)$$

$$100\left(\frac{1 - \frac{p}{100}}{1 + \frac{q}{100}} - 1\right) = -x$$

$$100\left(\frac{1 - \frac{p}{100} - 1 - \frac{q}{100}}{1 + \frac{q}{100}}\right) = -x$$

$$x = \frac{p + q}{1 + \frac{q}{100}}$$

Daß x bei steigenden Preisen größer, bei fallenden Preisen (also negativem q) kleiner sein muß als p, leuchtet sofort ein.

können; denn es ist nicht zu erwarten, daß mit dem Steigen der Bodenpreise urplötzlich der Kapitalreichtum der Landkäufer so steigt, daß sie an der absoluten Höhe der Verschuldung nichts zu ändern brauchen, und wenn ihr Vermögen überhaupt nicht steigt, so muß nach den Ausführungen des vorhergehenden Absatzes die Verschuldung sogar in einem stärkeren Maße steigen als die Preise, da sonst die Differenzen zwischen dem Betrage der Hypotheken und den Preisen bei deren Steigen sich immer mehr vergrößern würden.

Man muß sich aber auch hüten, diesen Zusammenhang bei der Erklärung der Verschuldungszunahme allzusehr in den Vordergrund treten zu lassen. Wäre das zulässig, dann müßte die erwähnte Steigerung des Prozentverhältnisses zwischen Verschuldung und Preis bei einem zweiten und weiteren Verkaufe ein und desselben Anwesens (siehe S. 437 u. Tab. XXIX) sich vor allem bei solchen Anwesen bemerkbar gemacht haben, deren erster Verkauf in die Zeit vor dem großen Aufschwung der Güterpreise, also vor 1906, und deren weiteren Verkauf nachher stattgefunden hat. Das ist aber nicht der Fall. Ein Wachsen dieses Prozentverhältnisses zeigt sich ebenso häufig bei solchen Gütern, die in den Jahren 1900—1902, d. h. in einer Zeit teilweise sinkender Bodenpreise zum ersten und weiteren Male verkauft worden sind. Außerdem kann nicht scharf genug darauf hingewiesen werden, daß dies Ergebnis in der Mehrzahl der Fälle dadurch zustande gekommen ist, daß die Anwesenspreise nach dem ersten Verkaufe gesunken sind, ohne daß die Verschuldung dem nachgefolgt ist. (Man achte darauf, daß die meisten Fälle in der Tabelle XXIX in die Spalte 6 eingereiht sind.) Die Zunahme der Verschuldung ist also nicht nur Begleiterscheinung steigender Bodenpreise; sie zeigt sich ebensowohl bei deren Sinken; ihr Steigen kann daher nicht ohne weiteres als Ursache des Anwachsens der Schulden hingestellt werden.

Die Frage, ob die Zunahme der Verschuldung in erster Linie auf einem Anwachsen des B e s i t z k r e d i t e s beruhe, läßt sich nicht ohne weiteres beantworten. Die Fälle, in denen der Kaufpreis usw. gestundet wurde, haben sich bei den einzelnen Eigentumswechselarten nicht vermehrt. Die Höhe der gestundeten Beträge ist zwar absolut gestiegen, aber im Verhältnis zum Werte überall dieselbe geblieben, und ihr Anteil an der Gesamtverschuldung hat sich nicht verändert (vgl. Anhangstabelle A), mit anderen Worten: auch die zur Zeit eines Eigentumswechsels schon vorhandenen Schulden sind im gleichen Verhältnis wie

die Preise gestiegen. Die Erhöhung der Schulden kann also jedenfalls nicht auf einer einseitigen Zunahme der Kaufschillingsreste usw. beruhen.

Zur Würdigung der Gesamtlage ist aber zu beachten, daß seit 1906 die Anwesen, die durch die Hand eines Güterhändlers gegangen sind, an Zahl ganz bedeutend zugenommen haben. Wie schon erwähnt, bezahlt der Güterhändler meistens gleich in bar. Er übernimmt dabei die eingetragenen Hypotheken und löst sie in der Regel vor dem Weiterverkauf ab. Dann aber stundet er seinen Käufern einen sehr hohen Teil der Kaufsumme. Solche Fälle steigern die Zahl derjenigen Anwesen in beträchtlichem Grade, die nachweislich besonders mit Restkaufgeldern, und zwar solchen von verhältnismäßig beträchtlicher Höhe belastet von ihren Käufern übernommen sind.

Außerdem sind unter den schon vorhandenen Schulden viele ohne weiteres als Besitzschulden zu erkennen. Bei anderen, z. B. den meisten Darlehnshypotheken, kann der Grund ihrer Aufnahme zwar nicht festgestellt werden; aber er wird doch in den seltensten Fällen in der Vornahme von Meliorationen zu suchen sein, deren Kosten zur Zeit des Verkaufs noch nicht amortisiert sind. Wenn man also die meisten Hypotheken, deren Übernahme beim Kaufpreis in Anrechnung gebracht wird, ihrer wirtschaftlichen Natur entsprechend, den Kaufschillingen gleichstellt, d. h. alle Schulden als Besitzschulden ansieht, dann beruht die absolute Zunahme der Schulden allerdings vor allem auf vermehrter Inanspruchnahme des Besitzkredites.

Es wird nicht nur gesagt, daß die Steigerung der Bodenpreise eine solche der Verschuldung hervorruft und begünstigt. Auch die umgekehrte Behauptung ist nicht selten, daß nämlich eine Zunahme der Verschuldung das Steigen der Bodenpreise verursache[1], da die Käufer bei weitgehender Stundung des Kaufpreises eher geneigt seien, einen hohen Preis zu zahlen, als wenn sie große Anzahlungen zu machen hätten. Darin liegt sicher etwas Richtiges. Einer Verallgemeinerung dieses Satzes bin ich aber mit ebenso starkem Mißtrauen entgegengetreten wie der Behauptung, daß die höheren Preise bei kleinen Anwesen durch

[1] Die nächsten Erörterungen hätten auch bei der Untersuchung der Ursachen der Preisbewegung Platz finden können; es schien jedoch zweckmäßiger, sie schon hier zu bringen.

die geringen Anforderungen an die Zahlungsfähigkeit ihrer Erwerber bedingt seien[1].

Eine nähere Prüfung des Problems war mit Hilfe der oben[2] geschilderten Berechnung der Zusammenhangsziffern zwischen der Höhe der Preise und der Prozentverschuldung und der Stellenziffern für die verschuldeten Grundstücke möglich.

Dabei zeigte sich, daß scharf zu trennen war zwischen der Wirkung hoher Kaufschillinge auf die Preise von Stückländereien und auf die Preise von Anwesen.

Bei den Stückländereien war nur die Berechnung der Stellenziffer möglich. Wenn nämlich der Preis für sie gestundet wird, dann geschieht es gleich zu seinem vollen Betrage, d. h. die Parzellen sind bis zu 100 % ihres Wertes verschuldet. Infolgedessen war keine Abstufung der Parzellen nach der Höhe ihrer verhältnismäßigen Verschuldung möglich, wie dies für eine Errechnung der Zusammenhangsziffer nötig gewesen wäre.

Bei Betrachtung der durchschnittlichen Stellenziffern für alle elf Jahre und bei allen Kulturarten usw. zeigt sich, daß, wenn auch nicht immer, so doch in den meisten Fällen, die Stückländereien, die nicht sofort bar bezahlt werden, mehr unter den teuren als unter den billigen ihrer Art zu suchen sind. Die Stellenziffern liegen im allgemeinen zwischen 45 und 50 (s. Tab. XXX); das mag auf den ersten Blick nicht sonderlich für einen näheren Zusammenhang zwischen den hoch und den nicht sofort bezahlten Stückländereien sprechen. Wenn man aber bedenkt, daß bei den Zertrümmerungsverkäufen in den beiden Bezirken Deggendorf und Straubing, die für die Berechnung der Stellenziffer allein herangezogen sind, in rund 65 % aller Fälle der Kaufpreis gestundet wird (s. Tab. XXXIV S. 460), die Stellenziffer also günstigenfalls durch die Zahl 32,5 dargestellt werden kann[3], dann wird man bei den in Tabelle XXX enthaltenen Ziffern nicht mehr von Zusammenhangslosigkeit sprechen.

Es besteht also tatsächlich die Gefahr, daß eine Stundung des Kaufpreises bei Stückländereien zur Bewilligung von zu hohen Preisen verführt. Dabei ist es scheinbar ziemlich gleichgültig, ob der ganze Kaufpreis in das Grundbuch eingetragen wird oder ob ein geringer Teil der Kaufsumme sofort angezahlt wird, ebenso auch, ob der Verkäufer

[1] Siehe oben S. 338.

[2] Siehe oben S. 369 ff.

[3] Siehe oben S. 374 Anm. 2.

Tabelle XXX.

Die durchschnittlichen Stellenziffern der verschuldeten Stückländereien in den Bezirken Straubing und Deggendorf-Süd[1] waren (Durchschnitt der Jahre 1900–1910):

bei	Äckern				Wiesen			Wald
	der Bonitätsklassen							
	8—12	12—14	14—16	über 16	8—12	12—16	über 16	
Zertrümmerungsverkäufen a[2]:	48 16/12[3]	50 15/10	49 31/20	51 42/27	47 9 7	49 11/5	50 12/6	51 16/8
Zertrümmerungsverkäufen b[2]:	50 16/11	50 15/8	48 31/17	50 42/27	47 9/6	46 11/4	56 12/5	51 16/5
Gewöhnlichen Verkäufen a:	42 14/6	55 16/6	43 19/7	55 28/7	?	47 12/4	?	45 16/4
Gewöhnlichen Verkäufen b:	44 14/5	51 16/4	48 19/5	55 28/6	?	47 12/3	?	45 16/3

Güterhändler ist oder nicht. Besondere Unterschiede in den Stellenziffern sind in diesen Fällen jedenfalls nicht zu bemerken.

Bei den ganzen Anwesen ist die Berechnung der Zusammenhangsziffern die wichtigere und in der Ebene genügt sie allein, da dort fast alle Anwesen verschuldet waren; in den Waldbezirken waren zu viele Anwesen gänzlich unverschuldet, als daß ihre Berücksichtigung lediglich durch Einreihung in die letzten Stellen der betreffenden Reihe[1] das Problem erschöpft hätte. Es sind deshalb für die Waldbezirke auch die Stellenziffern der verschuldeten Anwesen berechnet, und die Zusammenhangsziffern sowohl einschließlich wie ausschließlich der unverschuldeten Anwesen festgestellt worden.

Der Erfolg ist überraschend; es zeigt sich, daß nicht nur zwischen den teuren und den hochverschuldeten Anwesen keine Korrelation bestand, sondern daß sie sogar in auffallend deutlichem Maße auseinanderfielen.

---

[1] Vgl. Anm. 1 zu Tabelle XI S. 396.

[2] Die Ziffern hinter a geben die Durchschnittsstelle aller verschuldeten Parzellen, diejenigen hinter b die Durchschnittsstelle derjenigen Parzellen an, die zu 100 % des Wertes verschuldet sind.

[3] Vgl. S. 399 Anm. 2 zu Tabelle XIII, erster Satz.

[4] Dies geschah in der Weise, daß z. B. 9 unverschuldete Anwesen bei einer Reihe von 25 Gliedern sämtlich die Stellenzahl 21 erhielten.

Die Stellenziffern in den Waldbezirken liegen in der Regel unter 50, und die Zusammenhangsziffern in Wald und Ebene bewegen sich im allgemeinen zwischen 65 und 80 (s. Tab. XXXI).

Eine so ausgeprägte Divergenz wollte mir zunächst als zu stark erscheinen. Denn gleich hohe absolute Schuldbeträge entsprechen bei kleineren absolut billigeren Anwesen einer höheren prozentuellen Verschuldung als bei größeren Gütern. Ich versuchte deshalb, die Zusammenhangsziffern zwischen Preis und Hektarverschuldung neben den bisher besprochenen zwischen Preis und Prozentverschuldung zu berechnen. Es zeigte sich, daß sie in der Regel bei den unteren Größenklassen kleiner als 50, bei den oberen größer als 50 waren. Allein es wäre verfehlt, daraus zu schließen, daß bei kleinen Anwesen eine Korrelation zwischen Preis und Schuldenhöhe bestehe, bei den großen hingegen das Umgekehrte der Fall sei. In den niedrigen Größenklassen sind nämlich die Grenzen, zwischen denen die Hektarpreise sich bewegen, jedenfalls absolut höher als in den oberen. Infolgedessen kommt es hier häufiger als bei großen Höfen vor, daß die Schuldsumme, die auf einen Hektar fällt, bei einem teuren, im Verhältnis zum Preise niedrig belasteten Anwesen höher ist als bei einem verhältnismäßig hoch verschuldeten, aber billigeren Gute[1]. Die Zusammenhangsziffern zwischen Preis und Hektarverschuldung sind also nicht verwertbar. Es kommt ja auch nicht so sehr auf die absolute als auf die verhältnismäßige Belastung an.

Trotzdem hätte ich mich bei den vielen einander kreuzenden Einflüssen gescheut, zu weitgehende Schlüsse aus der Höhe der Zusammenhangsziffern zwischen Preis und Prozentverschuldung zu ziehen, wenn nicht eine andere Erscheinung zu deutlich auf eine beiden gemeinsame Ursache gewiesen hätte. Vergleicht man nämlich die gewogenen und die ungewogenen Durchschnittswerte der prozentuellen Verschuldung, so findet man, daß die ungewogenen fast durchgehend die höheren sind (s. Tab. XXXII). Dies kann aber in den meisten Fällen nur darauf beruhen, daß die billigen Anwesen im Verhältnis zum Preise höher belastet sind als die teuren[2].

---

[1] Bei einem Hektarpreise von 3000 Mk. beträgt bei 50 % Belastung die Schuld 1500 Mk. Bei einem Hektarpreise von 2000 Mk. beträgt bei 60 % Belastung die Schuld nur 1200 Mk. Das zweite Anwesen lastet aber doch unter höherem Schuldendruck, obwohl die Hektarverschuldung niedriger ist.

[2] Vgl. die Beispiele S. 363 Anm. 3.

Tabelle XXXI.

A. Die durchschnittlichen Zusammenhangsziffern zwischen der Höhe des Preises und der Verschuldung von Anwesen in den Bezirken der Ebene. (Durchschnitt der Jahre 1900—1910.)

bei	Durchschnittliche Zusammenhangsziffer in der Größenklasse 0—0,1 ha	0,1—0,5	0,5—2	2—5	5—10	10—20	20—50
Kauf . . .	65 *32*[1]	68 *18*	73 *23*	75 *34*	75 *20*	81 *11*	77 *8*
Handelskauf	?[2]	?	82 *6*	53 *7*	74 *11*	80 *9*	72 *8*
Handelsverkauf . . .	?	?	77 *9*	75 *13*	72 *11*	68 *8*	70 *8*
Übergabe . .	?	?	?	82 *17*	76 *24*	74 *17*	75 *12*

B. Die durchschnittlichen Zusammenhangsziffern zwischen Höhe des Preises und der Verschuldung und die durchschnittlichen Stellenziffern der verschuldeten Anwesen in den Waldbezirken.

(Durchschnitt der Jahre 1900—1910.)

Größenklasse ha	Durchschnittliche Zusammenhangsziffer einschließlich der unverschuldeten Anwesen bei Kauf	Zusammenhangsziffer ausschließlich der unverschuldeten (Kauf)	Stellenziffer der verschuldeten (Kauf)	Zusammenhangsziffer einschließlich der unverschuldeten (Handelskauf)	Zusammenhangsziffer ausschließlich der unverschuldeten (Handelskauf)	Stellenziffer der verschuldeten (Handelskauf)
0—0,1	58 *18*[1]	62 *10*[1]	51 *18/10*[1]	?	?	?
0,1—0,5	71 *17*	71 *11*	53 *17/11*	?	?	?
0,5—2	65 *32*	69 *25*	51 *32/25*	?	?	?
2—5	75 *35*	72 *29*	50 *35/29*	74 *14*	86 *8*	45 *14/8*
5—10	64 *20*	67 *16*	49 *20/16*	70 *12*	83 *8*	52 *12/8*
10—20	71 *14*	81 *10*	49 *14/10*	76 *13*	72 *10*	54 *13/10*
20—50	72 *11*	76 *10*	51 *12/10*	62 *10*	64 *8*	52 *10/8*
	Handelsverkauf					
0,5—2	64 *16*	75 *10*	49 *16/10*	72 *18*	68 *16*	50 *18/16*
2—5	72 *17*	63 *11*	53 *17/11*	73 *21*	78 *17*	49 *21/17*
5—10	77 *14*	76 *9*	56 *14/9*	68 *18*	64 *16*	44 *19/16*
10—20	74 *13*	80 *10*	51 *13/10*	65 *14*	63 *13*	43 *15/13*
20—50	66 *14*	65 *11*	50 *15/11*	66 *20*	68 *14*	55 *19/14*

[1] Für die Ziffern in Kursivschrift vgl. Anm. 2 zu Tabelle XIII S. 399.

[2] Wo ein Fragezeichen steht, sind die Berechnungen aus technischen Gründen nicht vorgenommen.

Es muß also bei den Anwesen ein innerer Zusammenhang zwischen einem hohen Preise und einer niedrigen Belastung und umgekehrt bestehen. Dieser Zusammenhang erklärt sich folgendermaßen: Die Landleute, die über größere Mittel verfügen, können ihre Höfe in besserem Stande erhalten als andere und tun dies auch tatsächlich. Außerdem

Tabelle XXXII.

Die Unterschiede zwischen den gewogenen und ungewogenen Durchschnitten für die Prozentverschuldung.

Größenklasse ha	Es waren die ungewogenen Durchschnitte durchschnittlich[1] um . . . % höher (+) oder niedriger (—) als die gewogenen bei: in den Bezirken der Ebene: Kauf	Handelskauf	Handelsverkauf	Übergabe	in den Waldbezirken: Kauf	Handelskauf	Handelsverkauf	Übergabe
0—0,1	+ 4,5	+ 0,6	+ 1,5	— 0,2	— 12	?	?	— 9
0,1—0,5	+ 0,5	± 0	— 0,3	+ 0,6	?	?	+ 7	— 6,6
0,5—2	+ 2,6	+ 1.3	+ 0,6	+ 4	+ 2,8	+ 0,2	— 0,3	— 2,2
2—5	+ 4	+ 2,3	+ 5,3	+ 5,3	+ 3,6	+ 2,3	+ 4	+ 3,8
5—10	+ 1,5	+ 1,4	+ 3,2	+ 3,1	— 0,3	+ 2	+ 2,3	+ 2,7
10—20	+ 4,3	+ 3,3	— 1,4	+ 5,2	+ 1,4	— 2,6	+ 5,8	— 2,5
20—50	+ 5,3	+ 1,4	— 1,1	+ 3,5	+ 1,7	+ 0,6	+ 1,5	+ 1,9
über 50	+ 4,1	+ 3,5	± 0	+ 10	— 4	+ 2,7	+ 12	+ 3,8

machen sie Luxusausgaben z. B. für das Wohnhaus und dergleichen. Damit gewinnt das Gut an Wert und wird beim Verkaufe teurer bezahlt[2]. Ferner gehören die Fälle, in denen tüchtige, aber unbemittelte Leute ein wertvolles Anwesen unter Eintragung eines hohen Kaufschillings erwerben, zu den Seltenheiten im Vergleich zu den Fällen, in denen sie ein herabgewirtschaftetes Gut kaufen, durch dessen Verbesserung sich am meisten gewinnen läßt. Wer hingegen über mehr Mittel verfügt, wird sich lieber einen gut erhaltenen Hof kaufen, bei

[1] Vgl. Anm. 1 zu S. 365.

[2] Dieser Nachweis hat Bedeutung für die Beurteilung der Entschuldungsaktionen. Kapp (a. a. O. S. 12) begründet diejenige der ostpreußischen Landschaft auch mit der dadurch erfolgenden Beseitigung der Gefahren des unwirtschaftlichen Betriebes, die die Überschuldung stets mit sich führen. Dies wird von Mauer a. a. O. bei seinen Bemerkungen über die verminderte Mündelsicherheit der Landschaftsbriefe nicht genügend beachtet. Mauer weist freilich darauf hin, daß die Güter, die um 1820 herum einer Verschuldungsgrenze unterworfen waren, billiger waren als die unbegrenzt verschuldbaren; doch ist dagegen zu bemerken, daß damals die Befruchtung des Bodens durch das Kapital notwendiger war als heute.

dessen Bewirtschaftung auch weniger leicht etwas verloren werden kann. Und endlich ist zu bemerken, daß der Vorteil, der einem Käufer vielleicht aus der Stundung des Kaufpreises erwächst, in der Regel durch den dadurch hervorgerufenen Mangel an Kreditwürdigkeit aufgehoben wird [1].

Im einzelnen zeigen sich bei Betrachtung der Höhe und der Häufigkeit der Schulden bei den verschiedenen Eigentumswechselarten und Größenklassen sowie in den verschiedenen Bezirken manche Besonderheiten (vgl. für das Folgende Tabelle XXXIII und Anhangstabelle A).

Ganz deutlich ist zu bemerken, daß die Verschuldung in den Waldbezirken nicht so weit fortgeschritten ist wie in den Bezirken der Ebene. Hier finden sich viel mehr verschuldete Anwesen als dort, und die belasteten Anwesen haben im Verhältnis zum Werte bedeutend höhere Hypotheken.

Von den einzelnen Bezirksämtern in der Ebene zeigt wohl Landau die höchste Verschuldung, dann kommt Straubing, und darauf folgt Dingolfing, das diese günstige Stellung nur den gutgestellten Anwesen im Vilstal verdankt. Am wenigsten belastet sind die Deggendorfer Gemeinden der Ebene. Im Walde sind die Anwesen in Viechtach weit seltener und weniger verschuldet als der Durchschnitt der Waldbezirke. Auf der anderen Seite stehen die Deggendorfer Waldgemeinden und besonders Regen unter dem Durchschnitt [2].

Bei der Betrachtung der Größenklassen läßt sich beobachten, daß die Summe der Hypotheken, die auf einen Hektar fallen, durchgehend um so geringer ist, je größer die Anwesen sind. Das ist eine Parallelerscheinung dazu, daß der Hektarpreis gleichfalls mit dem Steigen der Größenklasse sinkt; sie läßt sich ebenso wie bei den Preisen nicht nur beim Vergleich der einzelnen Größenklassen, sondern auch innerhalb dieser feststellen. Es sind nämlich die ungewogenen Durchschnittswerte für die „Hektarverschuldung“ regelmäßig höher als die gewogenen. Dies ist aber — wie bei der entsprechenden Erscheinung bei den Preisdurch-

[1] Zur völligen Erschöpfung des Problems hätten die Zusammenhangsziffern zwischen Preis und schon vorhandenen Schulden, sowie Kaufschillingen getrennt berechnet werden müssen. Auch die Erforschung des Zusammenhangs zwischen Verschuldung und Mobiliarwerten hätte vielleicht Wertvolles zutage gefördert; sie wurde indessen wegen zu großer technischer Schwierigkeiten aufgegeben.

[2] In den Tabellen sind diese Verschiedenheiten nicht zum Ausdruck gelangt.

schnitten — nur möglich, wenn bei den kleineren Anwesen eine höhere Summe auf den Hektar entfällt.

Ein ganz anderes Bild bietet sich, wenn man den Blick auf die verhältnismäßige Verschuldung richtet, die allein ein Urteil über die Belastung der Anwesen zuläßt. Dabei zeigt sich, daß die Parzellenwirtschaften unter 2 ha verhältnismäßig am wenigsten verschuldet sind, wie sich unter ihnen auch mehr schuldenfreie Besitzungen finden als unter den größeren Anwesen. Die zwerg-, mittel- und großbäuerlichen Betriebe sind alle im Verhältnis zum Gutswerte ziemlich gleichmäßig verschuldet; höchstens könnte man vielleicht sagen, daß die Stellen von 10—20 ha am ungünstigsten stehen.

Innerhalb der einzelnen Größenklassen zeigt sich durchgehend, daß der auf einen Hektar entfallende Schuldbetrag bei Übergaben niedriger ist als bei gewöhnlichen Verkäufen. Wer also in der Lage ist, ein väterliches Gut zu übernehmen, hat weniger unter dem Drucke zu leiden, der im Zwange zur Aufbringung der Zinsen liegt, als derjenige, der sich einen Hof kaufen muß.

Daran ändert auch der Vergleich zwischen der Prozentverschuldung bei Käufen und Übergaben nichts. Die Prozentzahlen sind zwar bei den Übergaben manchmal die höheren; dabei ist aber zu bedenken, daß die bei den Übernahmen zum Zwecke der Gebührenerhebung angeführten Werte meistens den Verkaufspreis nicht erreichen; könnten die Schulden zu dem Werte in Beziehung gesetzt werden, der im Veräußerungsfalle angegeben würde, so würde sich überall ein niedrigeres Prozentverhältnis ergeben als bei den freihändigen Verkäufen. Dies ist auch zur Würdigung der übrigen Prozentziffern bei Übergaben zu beachten, die in den meisten Fällen an sich schon niedriger sind als bei Käufen.

Dies Bild ändert sich freilich beträchtlich, wenn man, wie das eigentlich bei einer Belastungsstatistik hätte geschehen müssen, die Leibgedinge, Altenteile usw. auch in Betracht zieht. Daß deren Wert nicht genau ermittelt werden konnte, wurde oben schon dargelegt. Hätte dies geschehen können, so würde sich gezeigt haben, daß ein Übernehmer an sich mehr von den Erträgnissen seines Gutes an seinen Vorgänger und dessen Angehörige abzugeben hat als ein Käufer. Da aber dabei teilweise Naturalleistungen verwendet werden, so wird die höhere Gesamtbelastung nicht so stark empfunden.

Sehr beachtenswert ist es, daß unter den Anwesen, die verkauft

Tabelle XXXIII. Übersicht über die Verschuldungsverhältnisse bei den einzelnen Eigentumswechselarten[1].

A. Bezirke der Ebene.

Eigentums-wechselart	Von 100 Anwesen hatten: schon vorhandene Schulden	Von 100 Anwesen hatten: Kaufschillingsreste	Höhe der schon vorhandenen Schulden im Verhältnis zu den Preisen[2] %	Höhe der Kaufschillingsreste im Verhältnis zu den Preisen[2] %	Von 100 Anwesen waren: unverschuldet	verschuldet mit 0–25 %	25–50 %	50–75 %	75–100 %	über 100 %
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Größenklasse: 0—0,1 ha										
Kauf	69	30	48	19,8	17,8	2,8	24,8	25,9	17,5	11
Handelskauf	27	3,6	54,6	64	69,7	5,4	8,9	7,1	5,4	3,6
Handelsverkauf	23	71	35	74	19,8	1,7	24,7	14,8	14,3	24,7
Übergabe[3]	74	38 *26*	54	37 *38*	23	5	26	17	14	15
Erbauseinandersetzung[4]	76	33	72	36	19	4,7	14,3	28,8	19	14,3
Zwangsversteigerung[5]	100	62	404	63	39	(9,5)[3]	17,5	17,5	26 (25,5)	(65)
Größenklasse: 0,1—0,5 ha										
Kauf	65,5	40,8	51,4	50,4	16,4	4,8	22,1	26,9	18,3	11,5
Handelskauf	17,5	5	47,5	69	77,5	2,5	10	5	2,5	2,5
Handelsverkauf	10,5	62	48,8	65,6	35,5	2,6	11,8	23,7	9,2	17,1
Übergabe[3]	78	25 *34*	65,5	37,5 *22,5*	18,8	—	25	25	18,8	12,5
Erbauseinandersetzung[4]	67	33	66,3	42,2	20	—	26,6	13,3	26,6	13,3
Zwangsversteigerung[5]	90	40	272	65	60 (10)	—	10	10 (10)	20 (20)	(60)

[1] Ohne Berücksichtigung der Anwesen mit Gewerbebetrieb und in Gemeinden mit städtischem Charakter; auch diejenigen Anwesen, bei denen die Verschuldung nicht genau festgestellt werden konnte, sind nicht mitberücksichtigt. Hingegen sind die miterhobenen Eigentumswechselfälle aus dem Jahre 1911 bei den Durchschnittsberechnungen mitberücksichtigt worden.

[2] Auch hier ist das ungewogene Mittel berechnet.

[3] Bei den Übergaben beziehen sich die großen Zahlen in Spalte 2 u. 4 auf die Zehrpfennige, Abfindungsgelder usw., die Zahlen in Kursivschrift auf die Leibgedinge usw.; diese sind für die Spalten 5—10 außer acht gelassen.

[4] Die Verhältnisberechnungen in Sp. 3—10 über die Verschuldungsverhältnisse bei Erbauseinandersetzungen haben keinen sehr hohen Wert. Vgl. die Ausführungen S. 352.

[5] Bei den Zwangsversteigerungen beziehen sich die Zahlen in Spalte 1 und 3 und die in Klammern gesetzten Zahlen der Spalten 5—10 auf die Verschuldung vor dem Zuschlage, die Zahlen in Spalte 2 und 4 und die nicht eingeklammerten Zahlen der Spalten 5—10 auf die Verschuldung nach der Zuschlagserteilung.

Tabelle XXXIII (Fortsetzung). Bezirke der Ebene.

Eigentumswechselart	Von 100 Anwesen hatten schon vorhandene Schulden	Von 100 Anwesen hatten Kaufschillingsreste	Höhe der schon vorhandenen Schulden im Verhältnis zu den Preisen[2] %	Höhe der Kaufschillingsreste im Verhältnis zu den Preisen[2] %	Von 100 Anwesen waren unverschuldet	verschuldet mit 0—25 %	25—50 %	50—75 %	75—100 %	über 100 %
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					Größenklasse: 0,5—2 ha					
Kauf	82	46	55	43,4	7,1	2	20,8	31,7	23,2	15,5
Handelskauf	40,6	0	42,1	—	59,4	8,1	16,2	13,5	—	2,7
Handelsverkauf	14,6	74	51,3	72,4	19,8	2,5	7,8	25,7	26	18,1
Übergabe[3]	88,4	47,2 *36,5*	54,9	26 *36,2*	8,2	8,2	23,7	31,8	20	8,2
Erbauseinandersetzung[4]	90,5	59,5	79,2	30,2	7,2	2,4	19	21,4	21,4	28,8
Zwangsversteigerung[5]	100	59	155	81,8	41	—	—	17,6 (12,5)	35,1 (12,5)	5,9 (75)
					Größenklasse: 2—5 ha					
Kauf	82,8	42,7	55	21,9	5,5	4,9	22,5	28,5	24,8	14
Handelskauf	70,5	3,7	53,4	72	26	7,4	31,4	22,2	9,3	3,7
Handelsverkauf	34,3	84,3	45,3	65,7	9,3	3,6	10,7	23,6	31,4	22,2
Übergabe[3]	87,6	62 *44,7*	48,3	28,5 *32,8*	2,8	9,1	24,3	35,2	20	8,1
Erbauseinandersetzung[4]	88,2	58,9	81,9	39,9	2,9	—	13,2	29,4	17,6	36,8
Zwangsversteigerung[5]	100	83	130	66	17	2,4	19,5	(5) 26,8	(20) 31,7	(75) 2,4
					Größenklasse: 5—10 ha					
Kauf	84,1	42,6	54	41,6	4,9	8,4	18,6	32,4	24,4	11,1
Handelskauf	86	13,2	44,8	38	11,5	9,7	29,1	27,5	13,3	8,8
Handelsverkauf	40,9	82,6	48,6	63,4	7	0,9	10,4	30,4	36,5	14,8
Übergabe[3]	86,5	72 *54*	49,4	28,3 *27,4*	2,9	7	20,8	35,6	23,1	10,6
Erbauseinandersetzung[4]	82	76	69,1	41,2	6	6	16	30	18	24
Zwangsversteigerung[5]	100	80	111	71	20	—	0,68	46,6	33,3 (46,6)	(46,6)

	Größenklasse: 10—20 ha									
Kauf	87	51	59,5	44	3,1	3,8	17,5	24,4	26	25,2
Handelskauf	85	18,4	55	43	12,3	6,1	25,4	23,7	22,8	9,7
Handelsverkauf	52	76	54,3	51,9	3	—	16,4	46,3	23,9	10,4
Übergabe[3]	60,6	76,4	62,8	33,6	5,9	5,4	19,7	36	20,2	12,8
Erbauseinandersetzung[4]	81,9	77,1	75,9	32,4	6,7		18,7	21	26	27,3
Zwangsversteigerung[5]	100	50	121	73,6	45	7,2	14,4	7,2 (7,2)	36,2 (14,3)	(78,5)
	Größenklasse: 20—50 ha									
Kauf	80	30	44,8	54,5	8	10	12	40	18	12
Handelskauf	78,6	26,6	57,8	62	5,1	6,1	21,4	23,4	31,6	12,2
Handelsverkauf	55	75	62,5	40,5	7,5	3	17,9	32,8	31,3	7,5
Übergabe[3]	71,4	80,6	43,5	41,9	6	4,7	23,3	27,3	20,6	18
Erbauseinandersetzung[4]	64,3	85,8	42,7	55,9	14,3	—	10,7	17,9	25	32,1
Zwangsversteigerung[5]	100	80	12,9	81,5	20	—	20	-	40	20 (100)
	Größenklasse: über 50 ha									
Kauf	71	47,6	57,7	23,4	19,1	—	14,4	23,7	23,7	19,1
Handelskauf	78,9	40,5	44,3	60	4,3	4,3	25,5	34	25,5	6,4
Handelsverkauf	50	83,4	49,6	75,6	—	—	—	17	33	50
Übergabe[3]	82	68	59,2	41,2	11,1	4,2	15,2	37,5	15,3	16,7
Erbauseinandersetzung[4]	78	78	76,6	40,2	—	—	27,8	33,3	16,7	22,2
Zwangsversteigerung[5]	100	100	99	78	—	—	—	50	50 (50)	(50)

B. Waldbezirke[1].

	Größenklasse: 0—0,1 ha									
Kauf	41,8	38,6	49,5	55,5	39,4	5,2	21,3	12,8	13,7	7,6
Handelskauf	50	0	33,3		50		25			25
Handelsverkauf	11,7	41,1	30	63,3	59		5,9	17,2	5,9	11,7
Übergabe[3]	55,5	29,5	52,2	42,6	37	7,4	11,1	22,3	11,1	11,1
Erbauseinandersetzung[4]	—	—								

[1] In den Waldbezirken konnten für die Verschuldungsverhältnisse bei Zwangsversteigerungen genaue Prozentzahlen nicht verrechnet werden.

[2—5] Vgl. Anm. 2—5 S. 451.

Tabelle XXXIII (Fortsetzung). Waldbezirke[1].

Eigentumswechselart	Von 100 Anwesen hatten: schon vorhandene Schulden	Von 100 Anwesen hatten: Kaufschillingsreste	Höhe der schon vorhandenen Schulden im Verhältnis zu den Preisen[2] %	Höhe der Kaufschillingsreste im Verhältnis zu den Preisen[2] %	Von 100 Anwesen waren verschuldet: unverschuldet	0—25 %	25—50 %	50—75 %	75—100 %	über 100 %
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Größenklasse: 0,1—0,5 ha										
Kauf	51,2	28,6	54,4	35,3	32,2	3,5	20	15,4	16,5	12,2
Handelskauf	0	0	—	—	100					
Handelsverkauf	5	50	50	76	45		10	15	5	25
Übergabe[3]	57	21,4 *14,3*	17,8	14 *17*	42,8	21,5	21,5	7,1		7,1
Erbauseinandersetzung[4]	75	37,5	65	46,7	12,5	12,5	25	12,5		37,5
Größenklasse: 0,5—2 ha										
Kauf	63,5	36,6	50,5	52,4	21,6	3,5	22,2	23,3	19	10,4
Handelskauf	52,2	8,7	42,5	46,5	39,1	4,4	30,4	26,1		
Handelsverkauf	15,4	53,8	48,2	69,5	39,6		8,8	16,4	19,8	15,4
Übergabe[3]	69,8	41,4 *39,6*	42,3	36,2 *35,6*	13,2	14,1	27,5	26,4	12,2	6,6
Erbauseinandersetzung[4]	23	23	195	57,4	61,5	7,7	15,4	7,7		7,7
Größenklasse: 2—5 ha										
Kauf	67	40	50	53	15,5	6,9	19,8	25,3	19,3	13,2
Handelskauf	43,5	10,9	48,2	51	41,4	13	21,7	15,2	6,5	2,2
Handelsverkauf	20,5	55,5	38	69,2	38,5	0,9	11,9	14,5	15,4	18,8
Übergabe[3]	57	62,6 *55,3*	41	39 *33,2*	16,2	11,7	22,3	28,5	14,3	6,9
Erbauseinandersetzung[4]	72,4	70,4	60,6	54,1	12,7	4,3	19,1	19,1	10,7	34,1

	Größenklasse: 5—10 ha									
Kauf	62,3	41,3	48,3	44,4	20	4,5	21,8	26,2	20,8	6,7
Handelskauf	60	12	45,5	52,4	32	8	30	24		6
Handelsverkauf	29,2	44,5	47,5	61,3	33,8	12,3	12,3	21,6	12,3	7,7
Übergabe[3]	60,6	67,4	36,6	39,4	12,8	9	31,2	27,1	13,3	6,6
Erbauseinandersetzung[4]	54,4	65,9	53,1	29,5	14,3	11,4	14,3	22,9	25,7	11,4
	Größenklasse: 10—20 ha									
Kauf	68	35,9	43	49,1	17,6	11,6	18,4	23,3	17,5	11,6
Handelskauf	68	23,2	36,3	53,6	21,8	21,8	26,1	14,4	10,1	5,8
Handelsverkauf	30,6	62,6	40,6	58	24	5,3	20	26,7	17,3	6,7
Übergabe[3]	61,8	74	33,2	36,7	12,2	10,9	32,7	24,3	15,9	3,9
Erbauseinandersetzung[4]	69	82,9	39,4	44	13,8	10,3	6,9	27,6	13,8	27,6
	Größenklasse: 20—50 ha									
Kauf	72,8	41	42	50	16,7	10,6	27,2	19,7	9,1	16,7
Handelskauf	65	27	35,6	65	25	18	13	21	16	7
Handelsverkauf	46,7	50	56	51	20	10	20	16,7	16,7	16,6
Übergabe[3]	51,5	72,5	33,9	40	17	10	26,3	28,4	15,7	2,6
Erbauseinandersetzung[4]	65,5	79,4	56	58,4	6,7	3,3	13,8	27,6	—	48,6
	Größenklasse: über 50 ha									
Kauf	65,1	21,7	59,5	46,4	21,7	4,4	13	34,8	17,4	8,7
Handelskauf	50	18,7	49,2	54,1	37,5	9,4	15,6	18,7	12,5	6,3
Handelsverkauf	45,5	27,3	57,5	93	36,7	9,1	9,1	—	18,2	27,3
Übergabe[3]	39,4	75,5	28,4	47,1	13,9	9,9	19,8	43,7	8,5	4,2
Erbauseinandersetzung[4]	75	100	54,4	121	—	12,5	12,5	12,5	—	62,5

[1] Vgl. Anm. 1 S. 453.
[2—4] Vgl. Anm. 2—4 S. 451.

werden, mehr verschuldet sind als unter denen, die übergeben werden, und daß die verschuldeten Anwesen im allgemeinen bei Käufen auch im Verhältnis zum Preise höher belastet sind als bei Übergaben, obwohl dieser beim Kaufe der höhere ist. Es finden sich also bei den zum Verkaufe kommenden Anwesen nicht nur nach dem Eigentumswechsel, sondern auch schon vorher ungünstigere finanzielle Verhältnisse als bei denen, die in der Familie bleiben. Vielleicht kann man daraus schließen, daß diese Höfe unter besseren Bedingungen bewirtschaftet werden; zum Teil liegt diese Erscheinung aber daran, daß niemand gern einen verhältnismäßig hoch verschuldeten Hof übernehmen wird, aus dem er dann noch beträchtliche Abfindungssummen herausschlagen soll. Denn ohne solche geht es kaum; jedenfalls finden sie sich viel häufiger als Kaufschillingsreste bei Käufen, die dafür freilich, wenn sie vorkommen, höher sind.

Beim Vergleiche verschiedener Größenklassen untereinander zeigen sich die zur Zeit der Übergabe bei den Anwesen schon vorhandenen und die neu hinzukommenden Schulden (wie immer ausschließlich der Altenteile usw.) zusammen im Verhältnis zum Übernahmswerte, d. h. die Gesamtverschuldung niedriger bei Parzellenwirtschaften als bei den bäuerlichen Betrieben, wenngleich diese Erscheinung nicht durchgehend wiederkehrt. Daß hingegen die Großbauern höher belastet sind als die Mittelbauern oder umgekehrt, läßt sich nicht sagen; die Verhältniszahlen sind in einigen Jahren am höchsten bei den großbäuerlichen, ebenso häufig aber bei den mittelbäuerlichen Betrieben.

Bezüglich der Höhe und Häufigkeit der zur Zeit der Übergabe schon vorhandenen Schulden läßt sich für die Bezirke der Ebene nichts Besonderes aussagen. Nur finden sie sich in den meisten Größenklassen häufiger als Zehrpfennige usw. und sind auch durchgehend höher als diese. Im Walde hingegen ist ganz deutlich, daß sie mit dem Steigen der Größenklasse seltener und niedriger werden und daß sie bei allen bäuerlichen Betrieben seltener und niedriger sind als die Zehrpfennige. Die zur Übergabe gelangenden Bauernhöfe gehören also hier nicht nur seßhaften (s. S. 391), sondern auch wohlhabenden Familien. Ihre Belastung nach der Übergabe besteht zum größten Teile aus solchen Schulden, die ohne weiteres als Besitzschulden anzusehen sind. Die Besonderheit gegenüber den Bezirken der Ebene hängt vielleicht damit zusammen, daß im Walde die alten Sitten und Gebräuche nicht so sehr durch das kapitalistische System verdrängt sind wie in der Ebene.

Interessant ist folgende Erscheinung, die sich deutlich erkennen läßt: Mit dem Steigen der Größenklasse werden — abgesehen von Parzellenbetrieben — die Zehrpfennige, Abfindungssummen usw. häufiger und im Verhältnis zum Werte höher; andererseits ist der verhältnismäßige Wert der Leibgedinge usw., soweit sie erhoben sind, um so niedriger, je größer die Anwesen sind. Es kommen sich also die Naturalleistungen, die sich der Übergeber versprechen läßt, in den verschiedenen Größenklassen ihrer absoluten Höhe nach ziemlich gleich, dafür lassen die Besitzer größerer Höfe, um ebenso günstig wie die kleineren Landleute abzuschließen, bei der Übergabe um so höhere Zehrpfennige usw. ins Grundbuch eintragen; auf diese Weise wird der Übernehmer seinen Eltern und Geschwistern gegenüber überall verhältnismäßig gleich stark verschuldet.

Bei gewöhnlichen Käufen kommen Kaufschillingsreste seltener vor als schon vorhandene Schulden. Sie sind bei den hohen Größenklassen in den Waldbezirken sogar beinahe selten; das beruht freilich darauf, daß die Ankäufe des Staatsärars, eines Gutsbesitzers usw., die stets bar bezahlten, nicht ausgeschieden sind. Man kann aber auch für andere Fälle sagen, daß bei den meisten der verkauften Anwesen der Teil der Schulden, der ohne weiteres als Besitzkredit anzusprechen ist, nicht so groß ist wie bei den zur Übergabe gelangenden Anwesen, die – wie dargelegt – vielfach mehr mit solchen als mit anderen Schulden belastet sind. Wenn allerdings ein Kaufschillingsrest eingetragen wird, dann ist er in der Regel ebenso hoch wie die schon vorhandenen Schulden.

Die Gesamtbelastung ist wieder verhältnismäßig am niedrigsten bei den Parzellenwirtschaften. Von einer durchgehend höheren Belastung bei den mittelbäuerlichen als bei den großbäuerlichen Betrieben kann man aber ebensowenig reden wie von dem Gegenteil.

Bei Handelskäufen steht es mit den schon vorhandenen Schulden ähnlich wie bei Käufen; nur sind sie fast überall seltener und im Verhältnis zum Werte niedriger. Letzteres mag zum Teil darauf beruhen, daß die Preise bei den Güterhandelsgeschäften im allgemeinen richtiger, d. h. höher angegeben werden; indessen wird man doch aus beiden Tatsachen schließen dürfen, daß die Güterhändler es nicht nur mit seßhaften (s. S. 391/92), sondern auch, und zwar meistens, mit etwas günstiger gestellten Besitzern zu tun haben. Besonders niedrig sind die schon vorhandenen Schulden in den unteren Größenklassen, vor allem in den Bezirken der Ebene; indessen handelt es sich hier zum großen Teile nur um den Austausch von Gebäuden großer An-

wesen, die in solchen Fällen aus dem Pfandverbande der übrigen Grundstücke entlassen wurden.

Auf der anderen Seite bezahlen die Güterhändler den Kaufpreis jedenfalls bei den kleineren Anwesen unter Übernahme der schon vorhandenen Schulden gleich in bar, und so ist die Zahl der Anwesen mit Kaufschillingsresten beim Handelskauf sehr gering. Wenn die Händler die Höfe dauernd bewirtschaften wollten, dann würden sie in der Regel mit einem geringen Betrage von solchen Schulden damit beginnen können, die ohne weiteres als Besitzschulden erkennbar wären. Wenn freilich der Preis nicht sofort bezahlt wird, dann sind die Kaufschillingsreste regelmäßig beträchtlich höher als beim Kauf. Sie nehmen den höheren Preisen entsprechend mit dem Steigen der Größenklasse an Höhe und Häufigkeit zu.

Bei Betrachtung der Gesamtbelastung nach Handelskäufen ergibt sich ein dem bisherigen Befunde entsprechendes Resultat: Die Belastung steigt deutlich mit dem Steigen der Größenklasse und ist niedriger als nach Käufen; eine Ausnahme davon zeigt sich nur bei den Anwesen über 20 ha in den Bezirken der Ebene, auf die auch der Güterhändler wegen der Größe des Objekts hohe Restkaufgelder eintragen läßt.

Bei Handelsverkäufen sind die Verhältnisse gerade umgekehrt wie bei Handelskäufen. Der Händler muß die vorhandenen Schulden der Anwesen, die er zertrümmert, ablösen, weil kein Gläubiger in einem kleinen Restgute genügend Sicherheit mehr für seine Forderungen sieht und hat. Nur wenn das Anwesen in gleicher Größe weiterverkauft wird oder nur wenig Parzellen abzertrümmert werden, können die Hypotheken bestehen bleiben. Daher werden sie mit dem Steigen der Größenklasse häufiger und höher, wenngleich sie nicht so zahlreich und hoch werden wie bei Käufen und auch seltener bleiben als bei Handelskäufen.

Für so niedrig belastete Anwesen würde der Händler aber kaum Käufer finden, wenn er nicht den größten Teil des Kaufpreises stunden würde. Daher finden sich bei Handelsverkäufen Kaufschillingsreste in einer Häufigkeit und Höhe wie bei keiner anderen Eigentumswechselart. Eine Gesetzmäßigkeit in ihrer Zu- oder Abnahme bei einzelnen Größenklassen läßt sich nicht erkennen.

Die Gesamtbelastung, die also ganz deutlich vor allem auf Gewährung von Besitzkredit beruht, ist auch hier am geringsten bei den Parzellenbetrieben, während zwischen den einzelnen bäuerlichen Größenklassen kein Unterschied hervortritt. Im Verhältnis zur Ver-

schuldung nach Käufen ist sie oft — besonders bei den kleinen Besitzungen — ein wenig niedriger, häufiger aber wohl höher.

Bei den Erbauseinandersetzungen läßt sich nichts Bestimmtes erkennen. Die im Verhältnis zum Preise hohe Schuldenbelastung findet in den angegebenen niedrigen Werten ihre Erklärung (s. a. S. 352).

Die Verschuldungsverhältnisse bei den Zwangsversteigerungen konnten für die Waldbezirke infolge von Mängeln in der Erhebung nicht dargestellt werden. In der Ebene findet sich seltsamerweise, daß auch einige ganz unverschuldete Anwesen zur Versteigerung gelangt sind; meistens übersteigen, wie zu erwarten, die vorhandenen Hypotheken die Zuschlagssumme. Nach dem Zuschlag werden sie zum großen Teile vollständig beseitigt.

Ein Vergleich zwischen den Verschuldungsverhältnissen bei den gewöhnlichen Anwesen auf dem platten Lande mit denen bei Anwesen in Gemeinden mit mehr städtischem Charakter und bei Besitzungen mit Gewerbebetrieben ist schwer möglich, da die verschiedenen Arten des Kaufes bei den beiden letzten Gruppen nicht gesondert behandelt werden konnten. Die für diese Gruppen zusammengestellte Verschuldungsstatistik (vgl. Anhangstabelle A_2—A_4) verliert dadurch überhaupt an Wert. Nur so viel ist deutlich, daß die Verschuldungsverhältnisse der Anwesen mit Gewerbebetrieb bzw. in städtischen Gemeinden ebenfalls in der Ebene schlechter sind als im Walde, daß die verschiedenen Größenklassen gleich günstig dastehen und daß die Anwesen in Städten weniger verschuldet sind als diejenigen mit gewerblichem Haupt- oder Nebenbetrieb.

Bei den Stückländereien zeigt sich in entsprechender Weise wie bei den ganzen Anwesen, daß ihr Kaufpreis in den Bezirken der Ebene viel häufiger gestundet wird als in den Waldbezirken (s. Tab. XXXIV). Außerdem wird eine Stundung des Kaufpreises viel häufiger bei Zertrümmerungsverkäufen als bei sonstigen Verkäufen gewährt. Dabei wird in den allermeisten Fällen — dies gilt gleichmäßig von Zertrümmerungs- und gewöhnlichen Verkäufen — der ganze Kaufpreis ins Grundbuch eingetragen, gewöhnlich in der Weise, daß er in fünf oder zehn gleichen Jahresraten abzubezahlen ist.

Eine besondere zeitliche Entwicklung bei diesen Kaufschillingsresten kann nicht festgestellt werden; sie sind weder häufiger oder höher geworden, noch läßt sich das Umgekehrte sagen.

Tabelle XXXIV. **Übersicht über die Entwicklung der Verkaufsfälle von Stückländereien, sowie der Häufigkeit und Höhe der Kaufschillinge dabei**[1].

Jahr	A. Zertrümmerungsverkäufe: Zahl der Verkaufsfälle	A. Zahl der Kaufschillingsreste absolut	A. Zahl der Kaufschillingsreste im Verhältn. zur Zahl der Verkaufsfälle %	A. Gesamtsumme der Kaufschillingsreste Mk.	A. Durchschnittsverhältnis der Kaufschillingsreste zu den Preisen[2] %	B. Sonstige Verkäufe: Zahl der Verkaufsfälle	B. Zahl der Kaufschillingsreste absolut	B. Zahl der Kaufschillingsreste im Verhältn. zur Zahl der Verkaufsfälle %	B. Gesamtsumme der Kaufschillingsreste Mk.	B. Durchschnittsverhältnis der Kaufschillingsreste zu den Preisen[2] %
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Dingolfing (Isar- und Aitrachtal).										
1900	59	35	59	43 794	93,4	51	10	20	12 160	96
1901	71	30	42	44 785	89	48	11	23	11 326	100
1902	25	7	28	5 908	96,6	42	2	5	2 050	48
1903	117	62	53	72 651	96,3	48	6	12	4 432	84,1
1904	23	11	48	6 788	98,6	49	11	22	9 709	94
1905	101	62	61	55 745	98,3	71	17	24	16 306	86,4
1906	181	78	43	117 018	95,3	77	10	13	16 097	84,6
1907	165	87	53	109 019	95,5	63	10	16	10 686	95,4
1908	155	79	51	165 959	94,5	73	19	26	23 429	93
1909	109	55	50	66 143	93,4	69	13	19	14 934	93,5
1910	103	72	70	160 796	92,6	72	9	12	16 528	94
Dingolfing (Vilstal).										
1900	5	0	0	—	—	17	0	0	—	—
1901	4	0	0	—	—	13	3	23	1 914	96
1902	12	1	8	1 690	53	21	2	9,5	2 500	83
1903	5	0	0	—	—	16	1	6,3	450	53
1904	1	0	0	—	—	20	0	0	—	—
1905	30	3	10	5 245	100	27	1	3,7	1 050	78
1906	27	6	22	14 790	69	38	2	5,3	3 024	100
1907	22	5	23	7 148	91,2	28	5	18	4 896	83
1908	29	2	7	7 289	91,5	27	1	3,7	730	100,
1909	38	17	45	16 734	75	21	2	9,5	1 300	67,5
1910	38	14	37	32 952	95,6	24	4	16,7	4 111	97,5

Landau.

1900	91	59	65	97 334	97	70	19	27	18 228	95,2
1901	137	102	74	133 130	96,6	40	11	27	6 893	90,3
1902	64	49	72	71 887	94,4	41	13	32	16 455	93,5
1903	50	25	50	23 563	90,4	38	14	37	9 338	91,2
1904	89	59	66	67 008	98,9	58	15	26	12 771	91
1905	112	64	57	74 682	98	45	14	31	10 456	91
1906	173	114	66	153 886	96,8	70	26	37	32 452	89,5
1907	335	236	70	419 602	98,4	91	26	29	40 328	88,8
1908	174	121	70	189 138	97,4	70	23	33	30 444	94,5
1909	232	171	74	219 778	98,3	63	17	27	25 743	94
1910	115	86	75	192 040	99,2	69	18	26	31 225	92,4

Straubing.

1900	25	13	52	22 905	100	50	8	16	6 080	100
1901	61	37	61	41 272	100	60	14	23	18 304	86,5
1902	98	67	68	98 151	97,5	65	12	18	14 053	75
1903	56	42	75	59 384	84,4	57	17	30	27 175	95,7
1904	74	47	64	88 650	99,7	92	25	27	26 300	96,1
1905	71	48	68	104 845	91,8	72	21	29	31 352	100
1906	131	88	67	194 426	97,5	88	28	33	57 740	92,1
1907	209	143	69	429 719	90,3	106	36	34	62 628	100
1908	92	55	60	127 886	97,4	75	30	40	42 948	82,4
1909	96	51	53	160 854	95,8	83	26	31	48 873	53,5
1910	171	110	64	321 283	95,4	81	33	41	68 386	97

[1] Unter Ausscheidung der „sonstigen Kulturarten", sowie ohne Berücksichtigung der Tauschfälle und der Eigentumswechsel in Gemeinden mit städtischem Charakter.

[2] Auch hier handelt es sich um ungewogene Durchschnitte.

Tabelle XXXIV (Fortsetzung).

Jahr	A. Zertrümmerungsverkäufe: Zahl der Verkaufsfälle	A. Zahl der Kaufschillingsreste: absolut	A. Zahl der Kaufschillingsreste: im Verhältn. zur Zahl der Verkaufsfälle %	A. Gesamtsumme der Kaufschillingsreste Mk.	A. Durchschnittsverhältnis der Kaufschillingsreste zu den Preisen[2] %	B. Sonstige Verkäufe: Zahl der Verkaufsfälle	B. Zahl der Kaufschillingsreste: absolut	B. Zahl der Kaufschillingsreste: im Verhältn. zur Zahl der Verkaufsfälle %	B. Gesamtsumme der Kaufschillingsreste Mk.	B. Durchschnittsverhältnis der Kaufschillingsreste zu den Preisen[2] %
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Deggendorf (Ebene).										
1900	45	31	69	66 519	94	45	12	27	30 993	97
1901	40	30	75	35 513	94,5	18	3	17	3 900	90
1902	68	35	52	48 764	94	20	5	25	4 795	94,6
1903	36	27	75	28 903	96,8	49	22	43	25 545	97,6
1904	50	25	50	35 261	98,1	41	6	15	5 591	79,3
1905	70	52	74	94 175	94,4	49	13	27	12 579	96,3
1906	52	29	56	48 086	96,8	37	8	22	9 619	88,2
1907	99	66	66	120 865	97,3	89	10	11	10 976	97,6
1908	134	91	68	202 154	96,4	66	18	27	20 483	94,6
1909	62	38	61	59 835	97,4	46	13	28	12 951	92,8
1910	17	10	59	22 108	98,4	48	17	36	25 662	88,8
Deggendorf (Wald)[3].										
1900	14	4	28	6 425	100	38	1	3	200	20
1901	10	1	10	1 041	100	22	0	0	0	—
1902	13	3	23	4 304	99,6	23	0	0	0	—
1903	16	9	56	17 693	86,2	44	8	18	3 990	97
1904	14	5	36	5 142	79,8	28	3	11	2 224	91,6
1905	12	3	25	11 300	87,7	56	3	5	3 325	79,3
1906	35	13	37	32 294	95	47	3	6	2 259	83,3
1907	21	8	38	7 995	86	40	3	8	2 169	90
1908	76	40	53	53 631	91,5	25	4	16	7 255	97,5
1909	28	13	46	14 863	86,5	40	9	22	10 150	86,2
1910	15	7	47	13 173	84	27	2	7	2 400	75

Regen[3].

1900	18	2	11	550	76	79	5	6	2 971	81,8
1901	40	4	10	3 250	66	98	8	8	3 599	83,4
1902	72	12	17	8 676	90,3	106	5	5	4 180	83,2
1903	63	5	8	3 770	68,2	103	5	5	3 931	91,4
1904	53	8	16	5 290	82,2	89	4	5	3 520	84,7
1905	33	4	12	2 700	75,2	72	7	10	7 242	62,7
1906	88	21	24	20 466	90,5	92	5	5	4 095	72
1907	49	—	—	—	—	87	4	5	3 312	48
1908	93	16	17	16 375	87,8	119	6	5	4 447	88,2
1909	61	9	15	18 973	96,5	123	5	4	6 690	80,8
1910	103	32	31	74 523	94,6	108	11	10	12 485	96,4

Viechtach[3] [4].

1900	56	6	11	12 804	84,3	84	(6)	(7)	4 960	63,1
1901	79	5	6	5 215	97	86	(6)	(7)	6 510	75,8
1902	48	2	4	816	84,5	91	(3)	(3)	3 725	83,3
1903	37	4	11	2 587	80,3	95	(4)	(4)	7 038	92,5
1904	56	6	11	9 453	75,1	84	(5)	(6)	7 300	80,2
1905	66	14	21	28 892	80,4	73	(6)	(8)	7 762	88,7
1906	61	5	9	8 537	82	65	(1)	(2)	400	40
1907	90	10	11	24 876	90,3	98	(5)	(5)	10 500	77,6
1908	64	17	27	47 100	94,2	97	(8)	(8)	12 464	90,9
1909	82	16	20	19 023	89,7	92	(14)	(15)	20 276	79,5
1910	69	18	26	24 463	90	98	(13)	(13)	13 257	79,5

[2] Vgl. Anm. 2 S. 461.

[3] Hier sind auch die Verkäufe von Waldländereien ausgeschieden.

[4] Die Angabe über die Anzahl von Kaufschillingen sind für Viechtach nicht richtig, da ich nur bei Preisen über 1000 Mk. nach etwaigem Kaufschillingen geforscht habe, nachdem sich herausgestellt hatte, daß bei geringeren Preisen selten eine Hypothek eingetragen war.

Vierter Teil.

Ursachen der Preisbewegung.

Einer näheren Erklärung bedarf die Zunahme der Bodenpreise im allgemeinen, ihr plötzliches Emporschnellen in der Ebene in und nach dem Jahre 1906 und ihr stärkeres Steigen in der Ebene gegenüber demjenigen in den Waldbezirken; weiter die Zunahme der Inventarwerte ihrer Häufigkeit und ihrem Werte nach; endlich die — wiederum vor allem in der Ebene — besonders deutlich hervortretende Zunahme der Handelskäufe, besonders bei größeren Anwesen, und damit der Handels- und Zertrümmerungsverkäufe[1].

Von vornherein möchte ich eine Auseinandersetzung mit den verschiedenen Wert- und Preistheorien ablehnen, die bei einer gründlichen Behandlung des Stoffes zu weit führen würde. Ich gehe vielmehr davon aus, daß eine Veränderung der Bodenpreise in erster Linie von einer Veränderung des Reinertrags herrühren wird; diese kann wieder durch veränderte Preise der landwirtschaftlichen Produkte, durch veränderte Erträge und durch veränderte Produktionskosten, Absatz- und Verwertungsmöglichkeiten bedingt sein[2].

Aber auch bei einem Gleichbleiben der Reinerträge müssen die Bodenpreise sich verändern, wenn die Höhe des Zinsfußes, mit dem kapitalisiert wird, oder die Kaufkraft des Geldes, des Entgeltes für die landwirtschaftlichen Produkte, sich ändert.

---

[1] Auch die Verschuldung hat zugenommen; darauf soll im folgenden aber nicht mehr eingegangen werden, da die damit zusammenhängenden Probleme schon in dem vorhergehenden Abschnitte zur Genüge besprochen sind.

[2] Ein besonderer Grund für eine Preissteigerung ist daneben die Verbesserung des Bodens und der Gebäude; auf die erstere komme ich bei Besprechung der Ertragssteigerungen; die Verbesserung der Gebäude wird bei allen Größenklassen eine gewisse Rolle spielen, vor allem aber glaube ich, daß die außerordentliche Preissteigerung der Anwesen unter 0,5 ha der Ebene nur auf diese Weise erklärt werden kann; ein Nachweis hierfür ist jedoch nicht möglich, und so beschränke ich mich auf diese Bemerkung.

Endlich können die Bodenpreise steigen oder fallen, wenn als Käufer und Verkäufer im Laufe der Jahre Personen verschiedener Art mit verschiedenen und verschiedenartig dringlichen Wünschen und Bedürfnissen auftreten, wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Verkehr mit landwirtschaftlich benutzten Grundstücken abgeändert werden und dergleichen mehr (z. B. Verkaufsbeschränkungen, besondere soziale Stellung der Grundbesitzer, Rechtssicherheit u. ähnl.)[1].

Die Veränderung der Inventarwerte kann darauf beruhen, daß das Mobiliar an sich vermehrt und verbessert ist, oder darauf, daß die einzelnen Inventarstücke im Laufe der Jahre verschieden bewertet worden sind.

Für die Entwicklung der Eigentumswechsel gibt es kaum derartige logisch im voraus zu bestimmende Ursachen.

Am meisten Bedeutung für die Bewegung der Bodenpreise in der Erhebungszeit hat die Entwicklung der Reinerträge gehabt, bei deren Besprechung auch die Zunahme der Inventarwerte erörtert werden soll.

Zunächst die Produktenpreise:

Für die Getreidepreise sind die Schrannenpreise aus den behandelten Bezirken und die Münchener Preise herangezogen worden. Die Schrannenpreise weichen alle voneinander ab und bleiben hinter den Münchener Notierungen vielleicht um den Betrag der Bahnfracht vom Marktorte nach München zurück; auch ihre Bewegung ist nicht überall gleichförmig (vgl. Tab. XXXV a und b Seite 466 und 467)[2].

Darin aber zeigt sich eine Übereinstimmung, daß alle Fruchtarten im Laufe der Jahre 1902–1904 gegenüber den Jahren 1900–1901 im Preise gesunken sind. 1905 steigen alle Getreidesorten im Preise, Hafer und Gerste sogar mit einem starken Ruck. 1906 eine weitere Er-

[1] Alle diese Tatsachen müssen als allgemeine Preisbestimmungsgründe im Gegensatz zu den besonderen in jedem Verkaufsfalle auf die Preishöhe einen Einfluß haben. Die Feststellung dieses Gegensatzes sollte eigentlich als überflüssig angesehen werden können. Doch zeigt ein Artikel in der deutschen Tageszeitung vom 20. Februar 1912, Nr. 306, daß dies nicht der Fall ist. Auch Stechele; Über die Bewegung der landwirtschaftlichen Güterpreise in der Oberpfalz 1900–1910. München 1912, S. 17–19 scheint den Gegensatz nicht genügend zu würdigen.

[2] Die Verschiedenheiten in den Jahresdurchschnittspreisen können zum Teil darauf beruhen, daß bei den Durchschnittsberechnungen nicht gleichmäßig verfahren ist.

Tabelle XXXV a.

Bewegung der Getreidepreise in München.

(Statist. Jahrbuch für das Deutsche Reich, Jahrg. 1911, S. 320.)

Jahr	Preise in Mark für 1000 kg			
	Roggen bayr. Mittelsorte	Weizen bayr. Mittelsorte	Hafer bayr. Mittelsorte	Gerste gute Mittelsorte
1900	153,7 } *100*[1]	178,6 } *100*	149,2 } *100*	171,6 } *100*
1901	157,5	186,0	159,3	173,6
1902	151,9 *98*	183,3 *100*	164,6 *106*	167,4 *97*
1903	145,4 *94*	171,9 *94*	136,7 *88*	152,9 *88*
1904	132,5 *85*	186,8 *102*	133,5 *86*	157,3 *91*
1905	145,4 *94*	191,1 *104*	158,2 *102*	179,7 *104*
1906	174,1 *112*	192,4 *105*	173,3 *112*	179,8 *104*
1907	193,7 *125*	220,5 *120*	189,8 *123*	195,4 *113*
1908	188,6 *121*	223,7 *122*	177,8 *115*	201,6 *117*
1909	174,4 *112*	247,5 *135*	178,8 *116*	188,7 *109*
1910	157,1 *101*	221,9 *120*	157,3 *102*	171 6 *99*

höhung der Preise, die jetzt beim Roggen mächtig emporschnellen. 1907 gehen alle, jetzt auch die Weizenpreise scharf nach oben. Von da ab fällt Roggen andauernd, so daß er 1910 unter dem Stande von 1906 steht; Gerste sinkt teilweise schon von 1907, jedenfalls von 1908 an; Hafer fällt 1908, steigt aber 1909 und fällt dann wieder auf den Stand von 1906 und 1905. Nur Weizen steigt stetig bis 1909, um dann allerdings auch etwas zu fallen.

Die Viehpreise nach Schlachtgewicht in den großen Städten, an deren Fleischversorgung unser Gebiet teilnimmt, zeigen eine stetig aufsteigende Linie ohne besondere Sprünge (vgl. Tab. XXXVIa S. 468). Die Preise nach Lebendgewicht an einem Marktorte des Bayrischen Waldes, die also viel wichtiger sind, steigen in viel stärkerem Maße; besonders auffallend ist ihr plötzliches Emporschnellen vom Jahre 1905 auf das Jahr 1906 (vgl. Tab. XXXVIb S. 469).

Dieses Emporschnellen hat freilich den Waldbauern nur zum Teil zugute kommen können. Es ist nämlich kaum anders denkbar, als daß die plötzliche Preissteigerung auf der Erhöhung der Viehzölle im Jahre

[1] Die Zahlen in Kursivschrift geben die Indexziffern an.

Tabelle XXXV b.

Getreidepreise[1] an niederbayrischen Schrannen.

(Zusammengestellt aus d. Zeitschr. d. Kgl. Bayr. Statist. Landesamtes.)

Jahr	Weizen			Roggen			Gerste			Hafer		
	Deggendorf:											
1900	12,82		} [2] 100	9,65		} 100				6,19		} 100
1901	13,68			10,26						6,61		
1902	13,16		*99*	10,18		*102*				7,39		*116*
1903	12,32		*98*	9,35		*94*				5,91		*92*
1904	13,58		*102*	8,51		*86*				5,94		*93*
1905	14,59		*110*	9,69		*96*				7,39		*116*
1906	14,44		*108*	12,00		*121*				8,14		*128*
1907	16,26		*122*	12,99		*130*				8,68		*136*
1908	16,28		*122*	12,75		*128*				8,00		*125*
1909	17,71	(11,58)	*134*	12,01	(8,65)	*121*				9,05	(9,19)	*142*
1910	16,45	(10,75)	*124*	10,50	(7,55)	*106*				7,83	(7,94)	*123*
	Landshut:											
1900	12,91		} 100	10,30		} 100	9,93		} 100	6,41		} 100
1901	13,55			10,90			10,09			6,72		
1902	13,46		*101*	10,39		*98*	8,81		*88*	6,66		*101*
1903	12,73	(8,53)	*96*	9,95	(6,97)	*94*	8,37	(6,31)	*84*	6,16	(6,28)	*94*
1904	13,90	(8,89)	*105*	8,87	(7,00)	*84*	10,30		*103*	6,13	(6,24)	*93*
1905	14,20	(9,37)	*107*	10,07	(7,32)	*95*	10,44	(8,08)	*104*	7,41	(7,43)	*113*
1906	14,47	(9,25)	*109*	12,29	(8,28)	*116*	11,12	(7,90)	*111*	7,83	(7,82)	*114*
1907	16,67	(10,93)	*126*	13,01	(9,27)	*123*	12,36		*124*	8,66	(8,88)	*132*
1908	16,54		*125*	12,84		*121*	11,83		*118*	8,07		*122*
1909	17,61	(11,52)	*133*	12,18	(8,75)	*115*	11,25	(8,39)	*112*	8,81	(8,90)	*134*
1910	16,91	(11,05)	*128*	10,54	(7,59)	*99*	10,29	(7,67)	*103*	8,17	(8,31)	*124*
	Straubing:											
1900	12,88		} 100	10,07		} 100	9,30		} 100	6,60		} 100
1901	13,14			10,30			9,52			6,69		
1902	12,81		*98*	10,02		*99*	8,51		*91*	7,17		*110*
1903	12,93		*99*	9,91		*97*	8,24		*88*	6,63		*100*
1904	14,32		*110*	9,09		*89*	9,18		*98*	6,28		*95*
1905	13,45		*103*	9,94		*98*	11,28		*120*	7,72		*116*
1906	14,08		*108*	11,69		*115*	11,29		*120*	8,07		*121*
1907	16,41		*126*	13,39		*132*	11,51		*123*	8,79		*132*
1908	17,00		*130*	12,00		*118*	11,54		*123*	8,32		*125*
1909	16,45	(10,75)	*126*	12,30	(8,85)	*121*	10,96		*117*	9,56	(9,71)	*142*
1910	12,75	(8,33)	*98*	9,99	(7,18)	*98*	9,94	(7,42)	*106*	7,94	(8,06)	*119*

[1] Die Preise verstehen sich in Markwährung für 1 hl; die eingeklammerten aber für 1 Ztr. Die Hektoliterpreise für 1909 und 1910 sind berechnet aus den angegebenen Zentnerpreisen.

[2] Vgl. Anm. 1 zu Tab. XXXV a.

Tabelle XXXVI a.

Die Bewegung der Viehpreise an bayrischen Schlachtviehhöfen.

(Statist. Jahrb. für das Königr. Bayern, Jahrg. VIII S. 64; Jahrg. IX S. 56; Jahrg. X S. 95; Jahrg. XI S. 93.)

Art	Viehpreise nach Doppelzentner und Schlachtgewicht (in Mark)										
	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908[1]	1909	1910
München:											
Ochsen . . .	124	120	134	138	141	150	158	163	157	163	178
	100[2]		*110*	*113*	*116*	*123*	*129*	*134*	*128*	*133*	*146*
Schweine . .	118	124	126	108	106	133	138	118	121	141	141
	100		*104*	*89*	*88*	*105*	*106*	*98*	*100*	*116*	*116*
Kälber . . .	104	108	86	89	90	94	103	98	111	119	138
	100		*81*	*84*	*85*	*89*	*97*	*93*	*105*	*112*	*130*
Regensburg:											
Ochsen . . .	125	125	129	136	139	150	158	163	154	157	175
	100		*103*	*109*	*111,5*	*120*	*126*	*130*	*123*	*125*	*140*
Schweine . .	102	102	105	106	112	138	150	124	129	148	148
	100		*103*	*104*	*110*	*135*	*147*	*122*	*126*	*145*	*145*
Kälber . . .	105	105	105	106	108	120	130	115	114	122	138
	100		*100*	*101*	*103*	*114*	*124*	*109*	*108*	*116*	*131*
Nürnberg:											
Ochsen . . .	—	—	129	134	132	139	157	161	153	149	165
			103[3]	*107*	*106*	*111*	*126*	*129*	*122*	*119*	*132*
Schweine . .	106	117	121	108	105	135	141	118	127	142	141
	100		*109*	*97*	*94*	*121*	*126*	*106*	*115*	*127*	*126*
Kälber . . .	103	98	105	111	112	117	130	125	114	118	134
	100		*105*	*110*	*111*	*116*	*129*	*124*	*113*	*117*	*133*
Landshut:											
Ochsen . . .	—	—	—	—	—	—	—	158	143	142	157
Schweine . .	—	—	—	—	—	—	—	115	120	136	137
Kälber . . .	—	—	—	—	—	—	—	115	115	119	128

[1] Die Ziffern für 1908 sind in Jahrg. X S. 95 und Jahrg. XI S. 93 verschieden angegeben; die hier wiedergegebenen sind die aus Jahrg. XI. Die Differenzen beruhen darauf, daß im Jahrg. X (siehe Anmerkung im Jahrbuch) für bestimmte Vieharten Durchschnittspreise berechnet sind, im Jahrg. XI dagegen der meistbezahlte Durchschnittspreis sämtlicher im Schlachtort vorhandenen Vieharten zugrunde gelegt ist.

[2] Die Ziffern in Kursivschrift geben die Inderziffern an.

[3] Für 1900/01 ist als Preis 125 Mk. wie in Regensburg angenommen.

Tabelle XXXVI b.

Jahresdurchschnittspreise für Nutz- und Schlachtvieh auf den Viehmärkten zu Cham[1].

Jahr	Es kostete 1 Zentner Lebendgewicht bei								
	Mastochsen.			Zugochsen.			Jungrindern bester Qualität.		
	höchster	niedrigster	Durchschnitts-	höchster	niedrigster	Durchschnitts-	höchster	niedrigster	Durchschnitts-
	Preis.			Preis.			Preis.		
	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.
1900	—	—	26 } *100*[2]	—	—	24 } *100*	—	—	23 } *100*
1901	—	—	28 }	—	—	27 }	—	—	25 }
1902	—	—	28 *104*	—	—	27 *106*	—	—	25 *104*
1903	—	—	30 *111*	—	—	30 *118*	—	—	27 *112*
1904	—	—	32 *119*	30	32	31 *122*	28	30	29 *121*
1905	32	34	33 *122*	30	32	31 *122*	28	30	29 *121*
1906	35	40	37 *137*	34	35	35 *137*	30	33	32 *133*
1907	34	38	36 *134*	34	36	35 *137*	30	34	32 *133*
1908	35	39	37 *137*	35	38	37 *145*	32	35	34 *142*
1909	38	41	40 *148*	38	40	39 *153*	34	37	36 *150*
1910	39	42	41 *152*	39	42	41 *161*	36	40	38 *158*

1906 beruht[3] [4]. Diese hätte den Wäldlern große Vorteile gebracht, wenn sie in erster Linie Viehzüchter gewesen wären. Sie sind aber eher Viehmäster. Sie kaufen junge Ochsen aus dem böhmischen Grenzlande auf, die eine bessere Qualität als die einheimischen haben, verwenden sie 1–2 Jahre als Zugochsen im Wirtschaftsbetriebe, mästen sie darauf ein Jahr und verkaufen sie dann. Diese böhmischen Ochsen haben nach der Zollerhöhung teurer bezahlt werden müssen, und so hat das durch sie verursachte plötzliche Steigen der Viehpreise die Renta-

---

[1] Aus Stechele a. a. O. S. 40 entnommen. Cham, in der Oberpfalz an der Grenze Niederbayerns gelegen, ist als Viehmarkt für die Bezirke Viechtach und Regen von großer Bedeutung. Wie die Statistik zustande gekommen ist, ist von Stechele nicht angegeben. Ich selbst habe versucht, aus den im landwirtschaftlichen Wochenblatt für Bayern angegebenen Preisnotierungen, die von den Magistraten der Viehmärkte Cham, Landshut, Viechtach und Vilshofen zusammengestellt sind, Jahresdurchschnittspreise zu berechnen. Ich habe jedoch diesen Versuch aufgegeben, weil die Ergebnisse nach großem Zeitaufwande doch sehr ungenau gewesen wären.

[2] Die Ziffern in Kursivschrift geben die Inderziffern an.

[3] Es wäre auch denkbar, daß die plötzliche Preissteigerung durch eine Futterknappheit im Jahre 1905 verursacht sei. Das ist nicht der Fall.

[4] Ob die Zollerhöhung vollkommen in den Preisen zum Ausdruck gekommen ist, läßt sich schwer berechnen; zunächst war der Zoll bis 1906 ein Stückzoll, seither aber

bilität der Landwirtschaft nicht in dem Maße erhöhen können, wie man es zunächst wohl erwarten könnte[1]. Wohl aber ist der Wert des Viehbestandes an sich durch die Preis- und Zollerhöhung gestiegen, und das muß besonders festgestellt werden.

Auch die Holzpreise sind, abgesehen von einem Zurückgehen im Jahre 1902, bis 1907 stetig gestiegen. 1908 sind die Preise für Holz aus den Staatsforsten infolge einer Ringbildung gesunken, und sie haben bis 1910 nicht immer die Höhe des Jahres 1907 erreicht (vgl. Tab. XXXVII). Die Erlöse aus Privatwaldungen werden in ähnlicher Weise gestiegen sein, nur hat die Ringbildung sich hier wohl weniger bemerkbar gemacht (vgl. hierzu noch die Preise für Brennholz in Tab. XXXVIII).

Auch die Preise für Kartoffeln, Milch, Eier, Geflügel sowie für Heu und Stroh sind in die Höhe gegangen, wenn auch bei den beiden letzten Produkten eine Zickzacklinie mit starken Preisschwankungen von Jahr zu Jahr das Bild beeinträchtigt (vgl. Tab. XXXVIII S. 472 und 473).

Über die Ernteerträge unterrichten die Jahresberichte des landwirtschaftlichen Kreisausschusses von Niederbayern[2] und die Ernteertragsstatistik. Nach ersteren ergibt sich folgendes Bild:

1900: Getreidebau und Viehzucht lieferten nur mäßige Erträge, nur

---

Gewichtszoll, außerdem fehlen die Angaben darüber, ob und in welchem Maße die Viehpreise im Jahre 1906 in den böhmischen Grenzlanden gleichfalls emporgeschnellt sind. Es betrugen übrigens die Viehzölle:

	von 1900—1906	nach 1906
für Ochsen	25,50 Mk. pro Stück	18 Mk. für 1 dz Lebendgewicht
„ Stiere	9,— „ „ „	18 „ „ 1 „ „
„ Kühe	9,— „ „ „	18 „ „ 1 „ „
„ Jungvieh	5,— „ „ „	18 „ „ 1 „ „
„ Schweine	5,— „ „ „	10 „ „ 1 „ „
„ Fleisch frisch, auch gefroren	20,— „ „ dz	40 „ „ 1 „

[1] Eine gewisse Steigerung der Rentabilität hat die Viehzollerhöhung auch unter diesen Umständen zur Folge gehabt, da der Zoll für das angemästete Mehrgewicht erspart wird.

[2] Jahresberichte des landwirtschaftlichen Kreisausschusses von Niederbayern. 1901—1911. Gekürzt enthalten in den Jahresberichten des bayrischen Landwirtschaftsrates. 1901—1911. Abgedruckt in den Beilagen der Vierteljahrsschrift des bayrischen Landwirtschaftsrates. Siehe ferner: Jahresberichte der bayrischen Landwirtschaftsbank 1901—1911. Rechenschaftsberichte der Verwaltung der bayrischen Hypotheken- und Wechselbank. 1901—1911.

Tabelle XXXVII.

Bewegung der Holzpreise.

Zusammengestellt aus den „Mitteilungen aus der Staatsforstverwaltung Bayerns“. Die Angaben für die Jahre 1900, 1901, 1908, 1909 hat mir die Regierung von Niederbayern, Kammer der Forsten, in dankenswerter Weise zur Verfügung gestellt.

Forstamt	Durchschnittlicher Erlös in Mk für den Festmeter des im Versteigerungs- oder Submissionswege verwerteten Holzes aus den Staatsforsten											
	1900		1901		1902		1903		1904		1905	
	Bau- und Nutz-holz	Brenn- und Kohl-holz	Bau und Nutz-holz	Brenn- und Kohl-holz	Bau- und Nutz-holz	Brenn- und Kohl-holz	Bau- und Nutz-holz	Brenn- und Kohl-holz	Bau- und Nutz-holz	Brenn- und Kohl-holz	Bau- und Nutz-holz	Brenn und Kohl-holz
Bodenmais	11,92	2,95	12,65	3,81	11,41	3,94	12,09	4,58	13,36	4,31	14,43	4,88
Deggendorf	—	—	14,79	5,95	13,38	5,95	15,23	5,86	16,49	5,83	16,16	6,34
Rabenstein	16,21	4,38	17,39	4,78	14,66	5,07	16,94	5,26	17,74	5,90	15,27	5,99
Viechtach	—	—	14,95	4,51	14,44	3,78	14,82	3,91	15,53	4,33	14,48	5,26
Zwiesel Ost	15,08	4,77	16,58	4,88	15,34	5,73	15,44	5,87	16,13	5,36	15,26	5,43
Zwiesel West	15,91	5,17	17,49	5,39	15,31	6,34	16,62	6,42	17,14	6,31	15,81	6,53
	1906		1907		1908		1909		1910			
Bodenmais	14,43	5,57	14,39	5,25	14,32	5,38	14,06	5,34	15,17	5,38		
Deggendorf	17,09	6,85	17,11	7,45	16,21	7,58	17,21	8,01	16,27	8,40		
Rabenstein	18,34	5,11	19,84	6,71	17,35	5,33	16,59	5,53	16,82	6,43		
Viechtach	15,12	4,88	15,54	5,00	16,49	4,73	15,46	5,21	16,39	6,00		
Zwiesel Ost	17,11	5,45	18,48	6,47	14,59	5,56	14,96	5,36	16,90	5,50		
Zwiesel West	18,56	6,53	19,32	7,28	17,01	6,43	15,41	6,05	17,11	6,50		

Tabelle XXXVIII.

Jahresdurchschnittspreise der Viktualien in Straubing[1].

(In Pfennigen angegeben.)

Jahr	Brot			Mehl				Fleisch					Geflügel						Bier
				Roggen-		Weizen-								Gänse					
	Gemischtes	Roggen-	Weizen-	gewöhnlich	fein	gewöhnlich	fein	Hammel-	Kalb-	Kuh-	Ochsen-	Schweine-	Enten	in Federn	geputzt	Hennen	Hühner	Tauben	Sommer- und Winter-
	½ kg			½ kg				½ kg					Stück						1
1900	17	15	22	16	18	16	18	50	61	56	64	66	157	277	406	90	76	37	24
1901	17	19	19	14	15	17	19	50	61	56	65	68	215	298	387	103	75	35	24
1902	19	20	18	12	14	18	20	50	68	64	67	70	205	300	395	48	71	36	24
1903	16	18	19	12	15	16	20	53	64	60	65	70	191	304	383	86	79	31	24
1904	15	17	20	12	15	16	20	55	66	62	69	67	140	294	383	95	120	33	24
1905	20	17	20	12	15	16	20	60	71	66	74	77	250	392	422	120	85	38	24
1906	20	16	20	12	15	16	20	62	78	67	80	82	254	383	431	103	80	40	24
1907	20	16	20	12	15	16	21	64	77	69	84	84	233	—	435	108	75	39	24
1908	21	16	21	13	15	15	20	—	—	—	—	—	244	—	—	—	76	42	24
1909	23	17	23	13	19	17	21	—	—	—	—	—	244	—	—	—	84	42	—
1910	23	17	24	12	14	15	21	—	—	—	—	—	267	—	—	—	85	44	26

[1] Zusammengestellt aus der Zeitschrift des Königlich Bayrischen Statistischen Landesamtes.

Tabelle XXXVIII (Fortsetzung).

Jahresdurchschnittspreise der Viktualien in Straubing.

(In Pfennigen angegeben.)

Jahr	Butter und Speck					Sonstiges			Brennmaterial						Heu und Stroh				
									Holz				Kohlen		Heu			Stroh	
	Butter	Schmalz	Rindsfett	Schweinefett	geräucherter Speck	Kartoffeln	Milch	Eier	Birken-	Buchen-	Fichten-	Föhren-	Braun-	Stein-	gutes	saures	Grummet	kurzes	langes
	1/2 kg					50 kg	1	Stück für 1 Mk.	Ster				50 kg		50 kg				
1900	100	95	40	70	120	199	14	22	844	857	770	770	109	127	388	248	260	149	178
1901	100	94	48	70	107	232	15	21	900	914	771	771	121	136	357	313	270	212	243
1902	100	94	45	70	100	300	13	21	842	864	742	742	122	143	357	257	287	218	196
1903	108	95	44	79	105	333	14	21	829	874	698	766	122	135	328	217	260	130	215
1904	112	96	40	80	105	375	14	20	850	896	750	788	130	127	368	206	283	137	220
1905	120	120	40	73	112	465	14	20	850	900	750	800	120	130	372	237	291	188	140
1906	110	113	40	81	120	399	14	19	850	900	750	800	130	130	335	286	265	169	229
1907	101	103	40	71	110	433	14	18	858	906	759	808	132	122	345	273	239	257	212
1908	102	102	41	71	103	317	15	19	—	925	817	867	130	130	354	271	214	303	253
1909	123	123	45	78	118	304	16	17	—	1050	908	950	150	130	477	373	261	299	236
1910	120	122	48	86	122	267	16	18	—	1050	950	950	130	150	482	370	278	274	205

eine halbe Ernte; allein der Hafer im Bayrischen Walde war zum vollen Ertrage gekommen.

1901: Ergebnisse der Landwirtschaft ungünstig. Ernte sehr mittelmäßig, Geschäftslosigkeit im Viehhandel. Für Meliorationen konnte kein Betriebskapital erübrigt werden; nur wenn Wald und Nebengewerbe vorhanden waren, war ein Zusatz von Bargeld zu vermeiden.

1902: Ernte im allgemeinen günstig, in Niederbayern freilich schlechter. Wiesenertrag früh und reichlich.

1903: Ernte sehr günstig.

1904: Ernte im allgemeinen günstig.

1905: Meist gutes Erntejahr; nur im Walde der Hafer gänzlich mißraten.

1906: Ernte zufriedenstellend, doch höchstens die Bezeichnung „recht gutes Mitteljahr" zulässig.

1907: Ernte wider Erwarten günstig.

1908: Eine Ernte, mit der man leidlich zufrieden sein konnte.

1909: Ernte günstig.

1910: Seit langer Zeit eine der ungünstigsten Ernten in Niederbayern, sowohl an Menge wie an Güte der Erträge.

Die sogenannte Ernteertragsstatistik ist freilich keine eigentliche Statistik. Sie beruht nur auf Schätzungen, die von Vertrauensleuten für ganze Bezirksämter (bis 1906) oder (seitdem) für kleinere wirtschaftliche Bezirke vorgenommen sind. Bis zu einem gewissen Grade wird sie aber doch den tatsächlichen Verhältnissen nahekommen[1]. Die Ergebnisse, die sich aus ihnen in Verbindung mit den vorher wiedergegebenen Berichten gewinnen lassen, mögen folgendermaßen formuliert werden (vgl. Tab. XXXIX S. 475):

Die Getreideernten sind von Jahr zu Jahr großen Schwankungen unterworfen gewesen, sie haben sich aber doch wohl im Laufe der Jahre vermehrt, und zwar in der Ebene in stärkerem Maße als in den Waldbezirken. Eine besonders gute Ernte scheinen in der Ebene die Jahre

---

[1] Die Ernteertragsstatistik ist nur für die Bezirksämter Dingolfing, Landau, Regen und Viechtach wiedergegeben. Die Angaben aus dem Bezirksamte Deggendorf konnten nicht verwendet werden, weil dieser Bezirk zum Teil im Walde, zum Teil in der Ebene liegt. Um die großen Schwankungen von Jahr zu Jahr teilweise zu beseitigen, wurden die gewogenen Durchschnitte für je zwei Bezirksämter berechnet, wobei als Gewichte die Anbauflächen eingeführt wurden.

Tabelle XXXIX.

Die Entwicklung der Ernteerträge.

(Zusammengestellt nach d. Zeitschr. d. Kgl. Bayr. Statist. Landesamtes.)

Jahr	Der Ernteertrag vom Hektar betrug bei						
	Weizen	Roggen	Gerste	Hafer	Kartoffeln[1]	Klee	Wiesen
	Doppelzentner						
	In Dingolfing und Landau:						
1900	*83341*[1] 12,7	*5758* 14,4	*8855* 14,3	*5504* 12,0	*2699* 128	*4825* 55	*14362* 35
1901	13,0	17,2	14,0	10,9	152	68	55
1902	16,3	18,1	15,8	12,7	142	65	45
1903	12,8	14,1	14,2	13,1	204	38	44
1904	12,6	15,8	15,4	13,4	100	35	39
1905	18,0	15,3	15,6	12,6	136	57	44
1906	17,6	15,6	15,0	14,0	55	62	32
1907	17,6	20,7	15,7	13,9	122	54	36
1908	17,9	17,9	15,6	14,8	64	38	25
1909	22,0	20,8	20,4	20,5	82	36	23
1910	15,1	17,8	12,6	11,8	102	35	33
	In Regen und Viechtach:						
1900	*647* 13,5	*4755* 10,9	*0* —	*3717* 11,6	*1977* 43	*1103* 47	*16998* 45
1901	16,6	18,1		11,3	111	78	57
1902	14,0	16,7		13,4	89	79	55
1903	19,9	15,3		20,2	114	57	55
1904	20,1	14,6		19,8	95	42	50
1905	18,1	11,3		8,6	123	34	42
1906	20,9	11,8		17,6	115	60	56
1907	16,1	14,6		18,8	162	52	41
1908	15,6	17,4		18,8	131	59	43
1909	14,8	15,2		18,8	92	50	32
1910	13,9	14,0		16,0	77	60	41

1907, 1908 und vor allem 1909 gehabt zu haben, während im Walde auch die Jahre 1902—1904 gute Erträge geliefert haben. Ein ausgesprochener Fehlschlag der Ernte ist im Jahre 1910 zu verzeichnen.

Die Wiesenerträge sind noch schwankender als die Getreideernten, eine Entwicklung läßt sich gar nicht erkennen. Die Jahre 1904 und 1909 können wohl als Mißjahre für die Heuernten angesprochen werden.

Von Bedeutung ist es, ob die gesteigerten Ernteerträge lediglich günstigen Wettereinflüssen zu verdanken sind oder ob sie auf Verbesserung der Bodenkultur beruhen. Es ist ganz klar, daß die guten

[1] Die Zahlen in Kursivschrift geben die Anbaufläche in Hektar im Jahre 1900 an.

Erträge der Jahre 1907—1909 zum großen Teile günstigen äußeren Umständen zu verdanken waren. Die menschliche Tätigkeit wird aber auch dazu mitgewirkt haben. Die Ernte des Jahres 1910 hat nämlich unter den denkbar schlechtesten Witterungseinflüssen zu leiden gehabt. Trotzdem ist sie nach den Ertragsschätzungen besser ausgefallen als etwa die Ernte des ungefähr gleich ungünstigen Jahres 1900. Das muß mit verbesserter Feldbestellung und ähnlichem in Zusammenhang stehen.

Derartige Verbesserungen im Wirtschaftsbetriebe, die eine Erhöhung der Ernteerträge hervorgerufen haben, müssen im Anschluß hieran besprochen werden, da sonst ein- und dieselbe Ursache für die Bodenpreisbewegung mehrmals erscheinen würde. Es ist freilich sehr schwer, Verbesserungen im einzelnen festzustellen.

Die Angaben über die Ausgaben des Staates, der Kreise, der landwirtschaftlichen Vereine usw. zur Förderung der Landwirtschaft[1] möchte ich ganz unberücksichtigt lassen. Man könnte zwar auf diese Weise große Zahlen heranziehen, da die Angaben meistens für ganze Kreise (Regierungsbezirke) gemacht sind; aber diese großen Zahlen würden bei ihrer Verteilung auf kleine Flächen sehr gering erscheinen; vor allem darf man aber nicht außer acht lassen, daß über den Erfolg dieser Ausgaben nichts berichtet werden kann[2].

Nur einige besondere Angaben könnte man für geeignet halten, wirksam zur Erklärung der Bodenpreisbewegung herangezogen zu werden. Vor allem könnte eine Statistik über die Aufwendungen in Betracht kommen, die für die von staatlichen Beamten ausgeführten Kulturunternehmungen gemacht sind. Bei diesen Angaben sind auch die verbesserten Flächen bezeichnet, und ich habe mich bemüht, festzustellen, ob sie verkauft, und wenn ja, ob sie besonders hoch bezahlt worden sind. Dabei hat sich aber herausgestellt, daß gar keine der verbesserten Ländereien ihren Eigentümer gewechselt haben, was auch nicht besonders verwunderlich ist. Eine Wiedergabe der erwähnten Zahlen würde also zwecklos sein. Nur die in den letzten Jahren ins Werk gesetzte genossenschaftliche Isarmoosentwässerung (vor allem im Bezirke

[1] Siehe Fr. Brettreich: Die Verhältnisse der Landwirtschaft in Bayern. München 1905. Ferner die amtlichen Berichte „Maßnahmen zur Förderung der Landwirtschaft in Bayern“. München 1900. Angaben in den Jahresberichten des bayrischen Landwirtschaftsrates usw.

[2] So haben sich z. B. — um dies schon hier vorweg zu nehmen — hohe Ausgaben für Zuchttiere vielfach als fast wertlos gezeigt, weil die teuer angeschafften Tiere vorzeitig geschlachtet wurden.

Dingolfing), die mit einer Flur- und Wegebereinigung verbunden ist, hat ihre Wirkungen in den außerordentlich stark gestiegenen Preisen für die Wiesen der niedrigsten Bonitätsklassen in der Ebene gezeigt[1]. Da es sich jedoch nur um eine geringe Zahl von Fällen handelt, mag dieser Hinweis genügen und von einer genaueren Berechnung dieses Einflusses abgesehen werden.

Um die Steigerung der Ernteerträge erklären zu können, muß man vielmehr auf die allgemeine Verbesserung der Betriebstechnik zurückgehen, die sich in stärkerem Maße über das ganze Gebiet ausdehnen kann. Diese läßt sich aber nicht messen. Man kann nur auf einzelne Punkte hinweisen. So scheint die Maschinenverwendung zugenommen zu haben — dies muß auch den Wert des Inventars erhöht haben —; das Sinken der Preise für künstlichen Dünger, sowie ihr steigender Absatz läßt die Vermutung nicht von der Hand weisen, daß mit ihrer Hilfe auch im Erhebungsgebiet mancherlei Vorteile erreicht sind[2], auch wenn dies nicht in dem Maße geschehen ist, wie es möglich und nötig gewesen wäre. Eine Steigerung der Erträge kann durch allmähliche Aufgabe des Bifangbaues erzielt sein, und so gibt es bei dem verhältnismäßig niedrigen Stande der landwirtschaftlichen Betriebsweise in Niederbayern noch viele Verbesserungen, die in aller Stille haben durchgeführt werden können[3].

Neben der Vermehrung der Bodenerträge ist die Entwicklung des Viehstandes von Bedeutung. Über sie unterrichten teilweise die Daten der Viehzählungen von 1900, 1904, 1907 und 1910 (vgl. Tab. XL S. 478). Ich sage teilweise, weil sie nur über die quantitative, nicht auch über die qualitative Entwicklung berichten.

Der Pferdebestand hat sich von 1900 auf 1904 vermehrt, ist aber 1907 wieder kleiner gewesen als 1900. Die Zahl der Rinder ist von 1900—1907 in der Ebene beträchtlich in die Höhe gestiegen; 1910 ist sie gesunken; doch beruht dies vielleicht lediglich darauf, daß der Bestand in dem futterarmen Jahre 1909 verkleinert und 1910 noch nicht auf die alte Höhe gebracht war. Man kann daher wohl allgemein von einer

[1] Die Entwässerung scheint auch manche Spekulationskäufe von Stücklandereien hervorgerufen zu haben.

[2] Eine genaue Statistik über den Verbrauch von Düngemitteln im Erhebungsgebiet läßt sich leider nicht beschaffen.

[3] Diese Ausführungen stehen mit dem Inhalte des ersten Abschnitts der Arbeit nicht in Widerspruch. Es gibt in Niederbayern noch sehr viele Mängel in der Bodenbewirtschaftung; aber vor zehn Jahren waren sie noch viel zahlreicher und stärker.

Tabelle XL.

Die Bewegung des Viehstandes.

Bezirksamt	1900	1904	1907	1910[1]	1900	1904	1907	1910
	Pferde				Rinder			
Deggendorf . .	3 745	3 902	3 734	—	31 834	32 843	33 828	31 476
Dingolfing . .	3 119	3 248	3 051	—	22 830	23 457	24 712	24 384
Landau a. J. .	3 620	3 882	3 576	—	24 439	25 708	26 996	26 223
Straubing . .	4 756	5 244	5 083	—	27 930	29 866	31 418	30 758
Regen	846	896	820	—	16 982	16 693	17 426	15 210
Viechtach . . .	1 072	1 120	1 053	—	20 562	19 656	19 889	17 921
	Schweine				Schafe			
Deggendorf . .	17 984	18 781	20 399	20 488	554	530	428	362
Dingolfing . .	12 975	14 648	16 520	18 377	2 215	2 448	1 621	2 160
Landau a. J. .	16 032	17 986	19 948	21 470	1 806	1 937	1 689	1 531
Straubing . .	20 309	23 510	24 758	25 914	460	470	657	204
Regen	4 335	4 172	4 527	4 181	989	585	859	957
Viechtach . . .	3 364	3 656	4 413	4 243	2 175	1 325	1 374	1 424

Zunahme des Rindviehbestandes in der Ebene reden. Im Walde scheint er aber eher verkleinert zu sein. Die Zahl der Schweine hat überall bedeutend zugenommen, die der Schafe abgenommen.

Über die qualitative Entwicklung des Viehstandes gibt es keine zuverlässigen Angaben. Etwaige Wertschätzungen und Statistiken, die die Viehpreise für ein Stück Vieh angeben, darf man nicht heranziehen, da die Qualität des Viehs nur die eine Komponente für die Preishöhe bildet und die andere Komponente, die in der Marktlage usw. zu sehen ist, viel stärker sein kann. Ich muß mich daher mit der Bemerkung begnügen, daß allem Anschein nach die Qualität des Viehs sich seit 1900 nicht unwesentlich verbessert hat, wenn auch die höchstmögliche Qualität noch lange nicht erreicht ist.

Eine Bedeutung hat die Zunahme des Viehstandes in quantitativer und qualitativer Beziehung wiederum sowohl für die Rentabilität des Landwirtschaftsbetriebes als auch besonders für die Bewertung des Inventars.

[1] Pferde wurden 1910 nicht erhoben.

Eine Veränderung der Reineinnahmen der Landwirtschaft ist endlich möglich durch Veränderung der Produktionskosten und Veränderung der Absatz- und Verwertungsmöglichkeiten.

Auch hier versagen die Mittel der Statistik vollkommen, und man muß sich auf einzelne Hinweise beschränken.

Die Produktionskosten sind verbilligt worden durch die Verbilligung der künstlichen Düngemittel, zum Teil auch der landwirtschaftlichen Maschinen.

Man könnte weiter an die Vorteile denken, die vielleicht eine bessere Arrondierung der Felder gebracht hat. Indessen können die Angaben über die geschätzten Wertsteigerungen, die durch Flur- und Wegebereinigungen mit Hilfe der staatlichen Beamten erzielt worden sind, nicht in Betracht kommen. Eine Flurbereinigung hat – abgesehen von der erwähnten Flurbereinigung im Isarmoose – in dem behandelten Gebiete nur in zwei kleinen Gemeinden der Ebene stattgefunden, und dort sind vor und nach der Bereinigung fast gar keine Eigentumswechsel vorgekommen. Der Einfluß dieser Flurbereinigungen auf die Bewegung der Bodenpreise im ganzen Gebiete kann daher nur verschwindend klein sein. Eher könnten alle privaten Arrondierungstäusche von Bedeutung gewesen sein.

Wichtiger sind die Erleichterungen beim Verkaufe der Erzeugnisse der Landwirtschaft wie auch beim Ankaufe von Produktionsmitteln. In dieser Beziehung hat vor allem die genossenschaftliche Bewegung mit ihrem gemeinschaftlichen An- und Verkauf und der Verbilligung des Personalkredits vielfach die Lage der Bauern verbessert, wenn auch noch lange nicht überall ein reges Genossenschaftsleben sich entwickelt hat. Daneben hat die Einführung des direkten Kornkaufs der Proviantämter von den Bauern diesen bessere Preise und größere Unabhängigkeit von den Händlern gebracht. Genossenschaften und Proviantämter, deren Einfluß in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts viel größer ist als in der ersten, haben die Landwirte auch zu einem Verkaufe nach Gewicht statt nach Maß und zu einer tadellosen Reinigung des Getreides gezwungen. Dadurch soll nach einer fachkundigen – statistisch wohl kaum nachprüfbaren – Schätzung der Erlös aus dem Kornverkaufe um 10 % gestiegen sein.

Ein Bahnneubau fand in dem behandelten Gebiet nicht statt; die Wirkungen eines solchen konnten daher nicht beobachtet werden.

Günstig, wenn auch im allgemeinen in seiner Bedeutung nicht meßbar, ist ferner das gleichmäßig entgegenkommende Verhalten der Gesetzgebung und Verwaltung der Landwirtschaft gegenüber gewesen. Als besondere Maßnahme von unmittelbarer Wirkung ist die Ermäßigung der Grundsteuer im Jahre 1905 von 8,4 auf 7,6 Pf. für die Steuerverhältniszahl hervorzuheben, ferner die Bodenzinsgesetzgebung, nach der die Bodenzinse allmählich vom Staate getilgt werden sollen und bei freiwilliger vollständiger Ablösung den Landwirten erhebliche Nachlässe gewährt werden, eine Vergünstigung, von der freilich nur wenig Gebrauch gemacht wird.

Auf der anderen Seite sind die Kreis- und Gemeindeumlagen sowie die Beiträge zur land- und forstwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft (s. Tab. XLI) erheblich gestiegen, und wenn auch diese Ausgaben vielleicht nicht zu den Produktionskosten gehören, so müssen sie doch vom Landwirtschaftsbetrieb als solchem getragen werden und können daher schon hier besprochen werden.

Tabelle XLI.

Entwicklung der Umlagen der land- und forstwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft und der Kreisumlagen.

(Zusammengestellt aus dem Kreis-Amtsblatt von Niederbayern.)

Jahr	Abgabe für die Berufsgenossenschaft	Kreisumlage	Jahr	Abgabe für die Berufsgenossenschaft	Kreisumlage
	Prozent zur Staatssteuer			Prozent zur Staatssteuer	
1900	34	30,5	1906	66	39,0
1901	35	32,5	1907	67	41,5
1902	36	34,5	1908	67	44,5
1903	40	36,5	1909	63	49,0
1904	52	36,5	1910	69	50,5
1905	76,5	39,5	1911	75	51,5

Weiter sind die Löhne für das Gesinde und die land- und forstwirtschaftlichen Arbeiter ziemlich gestiegen (s. Tab. XLII S. 481)[1]. Das kann aber die Produktion kaum sehr verteuert haben; denn das vorhandene Gesinde ist seiner Zahl nach eingeschränkt worden, und seine

[1] Das Maß der Steigerung kann nicht berechnet werden, da die Löhne im Jahre 1906 (und wohl auch 1901) nach einer Bemerkung des Statistischen Landesamtes zu niedrig angegeben sind.

Tabelle XLII.

Durchschnittlicher Verdienst der in der Land- und Forstwirtschaft beschäftigten Personen.

(Zusammengestellt aus der Zeitschrift des Kgl. Bayr. Statist. Landesamtes.)

Bezirk	Jahr	Durchschnittlicher Jahresverdienst								Ortsüblicher Tagelohn			
		landwirtschaftlicher Arbeiter				forstwirtschaftlicher Arbeiter				für Personen			
		über 16 Jahre		unter 16 Jahren		über 16 Jahre		unter 16 Jahren		über 16 Jahre		unter 16 Jahren	
		männl. Mk.	weibl. Mk.	männl. Mk.	weibl. Mk.	männl. Mk.	weibl. Mk.	männl. Mk.	weibl. Mk.	männl. Mk.	weibl. Mk.	männl. Mk.	weibl. Mk.
Dingolfing . .	1901	468	360	288	270	504	360	288	270	1,60	1,20	1,00	0,80
	1906	504	432	242	306	558	432	342	306	1,80	1,40	1,20	1,00
	1908	594	522	396	378	630	468	360	324	2,04[1]	1,68	1,44	1,20
Landau a. J. .	1901	468	360	288	270	504	360	288	270	1,60	1,20	1,00	0,80
	1906	504	432	342	306	558	432	342	306	1,80[2]	1,40	1,20	1,00
	1908	594	522	396	378	630	468	360	324	2,04	1,68	1,44	1,20
Regen	1901	396	306	234	216	540	306	234	216	1,30 (1,92)[3]	1,00	0,80	0,60
	1906	432	360	288	270	612	396	306	270	1,60	1,20	1,00	0,80
	1908	486	432	324	306	702	504	396	360	a 2,16[4] b 1,92 c 1,68	1,56 1,44 1,32	1,20 1,08 1,08	1,08 0,96 0,96
Viechtach . . .	1901	396	306	234	216	468	306	234	216	1,30	1,00	0,80	0,60
	1906	396	360	288	270	558	396	306	270	1,60	1,20	0,80	0,80
	1908	486	432	324	306	630	468	360	324	a 1,92[5] b 1,68	1,44 1,32	1,08 1,08	0,96 0,96
Straubing . .	1901	468	360	288	270	504	360	288	270	1,60	1,20	1,00	0,80
	1906	504	432	342	306	558	432	342	306	1,80	1,40	1,20	1,00
	1908	594	522	396	378	630	468	360	324	2,04	1,68	1,44	1,22

[1] Die Stadt Dingolfing ist ausgeschlossen. [2] Die Stadt Landau ist ausgeschlossen.

[3] Die eingeklammerte Zahl bezieht sich auf die Stadt Zwiesel und die Gemeinden Eisenstein und Rabenstein.

[4] a: Bärnzell, Bodenmais, Eisenstein, Klauzenbach, Rabenstein, Zwiesel; b: Frauenau, Kirchberg, March, Raindorf, Rinchnach, Zell; c: die übrigen Gemeinden.

[5] a: Die Gemeinden Geiersthal, Patersdorf, Ruhmannsfelden, Teisnach; b: die übrigen Gemeinden.

Arbeitsleistung ist durch höhere Anforderungen, bessere Arbeitsteilung und gleichzeitige Einführung von Maschinen erhöht worden, wenn dies auch statistisch schwer nachzuweisen ist[1].

Alles in allem: Der Getreidebau ist in der ersten Hälfte des Jahrzehnts wegen des Sinkens der Getreidepreise in der Ebene nicht sehr ertragreich gewesen, während im Walde die sinkenden Preise durch gute Ernten wettgemacht worden sind. Dann aber haben die Einnahmen aus der Ackerwirtschaft seit 1906 infolge der gewaltig gestiegenen Preise und außerordentlich reicher Ernten besonders in der Ebene eine bedeutende Zunahme erfahren. Das Jahr 1910 hat demgegenüber eine Abschwächung gebracht. Auf eine Erhöhung der Reinerträge hat ferner in besonderem Maße eine Verbesserung der Absatzorganisation hingewirkt.

Der Viehstapel in der Ebene ist vermehrt und verbessert worden, und beim Viehverkaufe werden höhere Erträge erzielt. Das hat vor allem Bedeutung für die Bewertung des Mobiliars; auch die Rentabilität der Landwirtschaft muß infolgedessen gestiegen sein, doch kommt dies für die Ebene nicht allzusehr in Betracht, da die Viehwirtschaft als Einnahmequelle dort hinter dem Ackerbau zurücktritt.

Im Walde ist der Wert des Viehstandes gleichfalls infolge der Erhöhung der Preise gestiegen, auf die Reinerträge hat dies aber nicht so großen Einfluß gehabt, da die Viehmäster für Jungvieh höhere Preise haben anlegen müssen.

Die Zunahme der Preise für die übrigen Bodenprodukte, im Walde insbesondere der Holzpreise, muß ebenso wie die Produktionsverbilligungen eine Steigerung der Bodenpreise zur Folge gehabt haben. Die Produktionsverbilligungen haben aber nur eine untergeordnete Bedeutung; dasselbe gilt von einigen Produktionsverteuerungen.

Mit dieser Darlegung stimmt die tatsächliche Bewegung der Boden-

---

[1] Vgl. den Aufsatz von Dr. Bierrei: Die Bewegung der Arbeitslöhne in der Landwirtschaft (Landwirtschaftl. Jahrb. 1911, Bd. 40, S. 341 ff.). Bierrei kommt zu dem Schlusse, daß die Löhne noch weiter hätten steigen können, wenn man das Jahr 1906 als Normaljahr für die Produktenpreise ansehen wolle: dabei liegen freilich ganz anders geartete landwirtschaftliche Verhältnisse zugrunde. Vgl. auch Brentano S. 17.

preise[1] vollkommen überein. Sie sinken teilweise in der Ebene in den Jahren 1902—1904 wegen der sinkenden Einnahme aus dem Getreidebau und zwar vor allem bei den größten Anwesen, die am meisten darauf angewiesen sind. Im Walde hingegen waren die sinkenden Preise durch bessere Ernten ausgeglichen, und außerdem hatten die wichtigeren Einnahmequellen der Vieh- und Waldwirtschaft steigende Erträge geliefert. So konnten die Preise dort von 1900 an ununterbrochen steigen.

Dann kamen plötzlich die außerordentlich hohen Getreidepreise und günstigen Ernten der Jahre 1906—1909. Diese mußten sich mehr in der Ebene fühlbar machen, weil dort der Landwirtschaftsbetrieb viel mehr als im Walde mit den Einnahmen aus dem Ackerbau steht und fällt. Und so steigen denn die Bodenpreise in der Ebene im Jahre 1906 mit einem plötzlichen Ruck gewaltig in die Höhe, und zwar wiederum vor allem bei den größten Anwesen, die am meisten Getreide auf den Markt bringen; im Walde hingegen konnten die Bodenpreise nach 1906 nicht in wesentlich schnellerem Tempo steigen als vorher.

Seit 1907 sind die Getreidepreise teils gestiegen, teils gefallen, und wenn ihr Sinken auch durch weitere reiche Ernten wettgemacht wurde, so ist doch begreiflich, daß die Bodenpreise seither zwar im allgemeinen gestiegen, stellenweise aber auch gesunken sind. Nur im Jahre 1910 hätte man an Stelle durchgehenden Steigens der Bodenpreise zum mindesten ein Schwanken erwarten sollen. Vielleicht darf man zur Erklärung dafür, daß dies nicht der Fall war, an das Ergebnis der mecklenburgischen historischen Statistik[2] erinnern, wonach eine ansteigende Tendenz der Getreidepreise regelmäßig von einer Steigerung der Bodenpreise begleitet ist, eine sinkende jedoch nur dann ein entsprechendes Sinken der Bodenpreise zur Folge hat, wenn eine solche Periode von längerer Dauer ist. Vielleicht aber ist ein Verständnis für die Preissteigerung im Jahre 1910 nur möglich, wenn man sie im Zusammenhang mit dem Erlasse des Güterzertrümmerungsgesetzes betrachtet. Vielleicht kann auch die drohende Nähe des Reichszuwachssteuergesetzes die Bauern dazu gebracht haben, die Preise richtiger anzugeben, um später nicht zu hohe Zuwachssteuern zahlen zu müssen.

[1] Ich berücksichtige dabei nur die Preise für Stückländereien und Anwesen über 0,5 ha.

[2] Beiträge zur Statistik Mecklenburgs. Bd. I, Heft 2, 1859, S. 1 ff. und Bd. IX, Heft 3—4, 1880, S. 86 ff. (zitiert nach Kollmann u. a.).

Mit dem Gesagten müßte der Zusammenhang zwischen der Steigerung der Reinerträge der Landwirtschaft, insbesondere auch der Getreidepreise und der Bewegung der Bodenpreise eigentlich als genügend besprochen angesehen werden. Das außerordentliche Steigen der Getreidepreise in Deutschland seit 1906 ist aber zum Teil bedingt durch den Zolltarif vom 25. Dezember 1902 in Verbindung mit den am 1. März 1906 in Kraft getretenen Handelsverträgen[1]. Die Erhöhung der Getreidezölle wird nun unter anderem deswegen bekämpft, weil sie den Boden, das wichtigste Produktionsmittel der Landwirtschaft, verteuere und ihr daher auf die Dauer nicht zu helfen vermöge. Infolgedessen wollen die Anhänger der Zollerhöhung[2] ihren Einfluß auf die Getreidepreise und damit auf die Bodenpreise hinwegleugnen, und damit wird ein Eingehen auf diese Fragen notwendig.

Zunächst die Einwirkung der Zollerhöhung auf die Getreidepreise. Es wäre sicherlich verfehlt, lediglich auf die Steigerung der deutschen Getreidepreise in den Jahren 1906 und 1907 hinzuweisen und daraus zu konstatieren, daß sie um einen noch höheren Betrag gestiegen seien, als der neue Zolltarif es habe erwarten lassen. Es sind nämlich die Weltmarktpreise in denselben Jahren gleichfalls außerordentlich gestiegen[3]. Vergleicht man aber die Auslandpreise mit den Inlandpreisen, so ist ganz deutlich, daß diese mehr in die Höhe geschnellt sind

[1] Die Zölle betrugen für 100 kg in Mark nach dem Zolltarif von

für	1891	1902 Minimal-Zoll	1902 Maximal-Zoll
Weizen	3,50	5,50	7,50
Roggen	3,50	5,00	7,00
Hafer	2,80	5,00	7,00
Gerste*)	2,00	4,00	7,00
Mais, Buchweizen und anderes Getreide	1,50	—	5,00
Mühlenfabrikate	7,30	—	18,75

*) Der Zoll für Futtergerste beträgt seit 1906 nur 1,30 Mk.

[2] Ich verzichte darauf, über die große Masse der Schriften für und wider die Getreidezölle, die zum Teil wenig oder gar nicht auf das Argument der erhöhten Bodenpreise eingehen, eine Übersicht zu geben.

[3] Ich gehe auf die Ursachen, die hierzu führten, nicht näher ein, ebensowenig wie auf die Ursachen, die bis 1904 ein teilweises Sinken der Preise hervorriefen. Ich möchte es übrigens nicht für unmöglich halten, daß der Rückgang der Weltweizenernte im Jahre 1907 und 1908 zum Teil auch durch die Erhöhung der deutschen Getreidezölle bedingt gewesen ist.

als jene[1], daß die Zollerhöhung den deutschen Landwirten fast ihrem vollen Betrage nach zugute gekommen ist[2].

Daß die Zollerhöhung weiter auf dem Umwege über die Getreidepreise die Bodenpreise in die Höhe treibt, muß bei logischem Denken als unzweifelhaft angesehen werden. Das tatsächliche Steigen der Bodenpreise, das um so stärker ist, je wichtiger der Getreideverkauf für den Landwirtschaftsbetrieb wird, spricht auch ganz deutlich dafür. Ferner haben die Befürworter der Zollerhöhung zum Beweise für die schädliche Wirkung der Herabsetzung der Getreidezölle durch die Caprivischen Handelsverträge vom Jahre 1891 auch auf das dadurch verursachte Sinken der Bodenpreise hingewiesen[3], und Anhänger des heutigen Systems haben durchaus das Streben der Landwirte nach Realisation des Wertzuwachses anerkannt, den ihre Anwesen durch die Erhöhung der Einnahmen in den Jahren nach der Zollerhöhung erhalten haben, und dieses Streben bedauert[4]. Demgegenüber können die Darlegungen, mit denen die „Agrarier" die Einwirkung der Erhöhung der Getreidezölle auf die Bodenpreise wegleugnen wollen, nicht von Bestand sein.

Am schwächsten scheint mir die Ansicht des Vorsitzenden des deutschen Landwirtschaftsrates, von Schwerin-Löwitz, zu sein[5], der behauptet, daß der Bodenpreis infolge der Zölle nicht gestiegen sein könne, da das Getreide in den letzten 30 Jahren von 1880 bis 1910 billiger gewesen sei als in den Jahren 1850–1880. Es kommt

---

[1] Ich verweise hierfür auf die angeführte Untersuchung von Rothkegel in Schmollers Jahrbuch. Zur völligen Erschöpfung des Problems hätten hier die bayrischen Preise mit den österreichischen verglichen werden müssen, und zwar durch Gegenüberstellung von Tagespreisen, nicht aber von Jahresdurchschnitten.

[2] Daß hierzu das System der Einfuhrscheine verbunden mit der Aufhebung des Idenditätsnachweises und der Einschränkung des Zollkredites wesentlich beigetragen hat, soll nur nebenbei erwähnt werden.

[3] S. Dade a. a. O.

[4] S. Schmelzle: „Die Abnahme der größeren Bauerngüter" im Wochenblatt des landwirtschaftlichen Vereins für Bayern Jahrgang 1910, Nr. 38; dieser Artikel steht nicht ganz im Einklang mit den Einwänden, die er in dem Artikel: „Die deutschen Getreidezölle" (im gleichen Wochenblatt Jahrgang 1910, Nr. 36) gegen die Brentanosche Denkschrift vorbringt. Über diesen letzten Artikel selbst s. Brentano a. a. O. S. 28—29 und S. 61.

[5] In seiner Rede auf der 39. Plenarversammlung des deutschen Landwirtschaftsrates, enthalten u. a. in der Zeitschrift für Agrarpolitik, Jahrgang 1911 S. 95 ff.

doch nicht auf die Getreidepreise der letzten 30 im Verhältnis zu denen der vorhergehenden 30 Jahre an, sondern nur auf die Getreidepreise unmittelbar vor und nach der Zollerhöhung: Bei einem Vergleich der 30jährigen Perioden hätten außer den Getreidepreisen noch viele andere Umstände berücksichtigt werden müssen.

Dade[1] glaubt über die ganze Frage, die wichtigste in dem Streite der Kornzöllner und ihrer Gegner, mit der Bemerkung hinweggehen zu können, daß man kein zuverlässiges Material für ihre Entscheidung habe, was doch über die logische Seite der Sache nichts sagt, und schließt daran das alte, von Brentano[2] treffend widerlegte Buchenbergersche Argument an, daß man jede Preiserhöhung des Bodens, die auf anderen Ursachen, z. B. einer Verbesserung der Technik beruhe, eigentlich ebensowohl bekämpfen müsse wie diejenige, die durch die Zölle hervorgerufen sei.

Eine große Menge von Gründen gegen das Bestehen des Zusammenhangs zwischen Zollerhöhung und Bodenpreissteigerung finden sich bei Pohle[3]. Zunächst die Bemerkung, daß das Steigen der Getreidepreise die Bodenpreise nicht werde steigern können, da die Bodenpreise nicht entsprechend dem Sinken der Getreidepreise seit der Mitte der 70er Jahre gesunken seien und diese nach der Zollerhöhung nicht den damaligen Stand erreichen würden. Demgegenüber verweise ich auf das Ergebnis der erwähnten mecklenburgischen Statistik; ferner hat das Sinken des Zinsfußes von 1875—1900 einem Sinken der Bodenpreise hemmend entgegentreten können, und vor allem ist zu berücksichtigen, daß eine Steigerung der Roh- und der Reinerträge der Landwirtschaft infolge verschiedener Produktionserleichterungen und Verbilligungen trotz der sinkenden Getreidepreise stattgefunden hat[4]. Dann folgt der Einwand, daß die Landwirte sich nicht danach drängen würden, nun auf jeden Fall ihr Anwesen zu verkaufen[5]. Damit wird zunächst schon die Möglichkeit eines Steigens der Bodenpreise indirekt zugegeben, und weiter hat diese Ansicht in der Zeitentwicklung nicht ihre Bestätigung

---

[1] Dade in der Neubearbeitung von Roschers „Nationalökonomik des Ackerbaues“. 13. Auflage, Berlin 1903, S. 757 ff.

[2] Brentano a. a. O. S. 39 ff. Durch diesen Hinweis erübrigt sich für mich eine eingehende Beschäftigung mit diesem Argumente.

[3] Pohle: „Deutschland am Scheidewege“. Leipzig 1902, S. 205 ff.

[4] Brentano a. a. O. S. 16 ff.

[5] So auch Buchenberger.

gefunden, wie sich dies in der Zunahme der Handelskäufe besonders bei den großen Anwesen zeigt, auf die ich noch später zu sprechen kommen werde (S. 499). Ein weiterer Grund ist der, daß man an ein späteres Steigen der Bodenpreise nicht glauben dürfe, weil in der damaligen Zeit bei den gezahlten Preisen eine Rentabilität nicht erzielt werden könne. Auch dieser Grund ist nicht stichhaltig; denn wenn unrentable Ankäufe in der Zeit der niedrigen Getreidepreise vorgekommen sind, dann sind sie ebenso leicht bei höheren Getreidepreisen möglich.

Stechele[1] sieht zwar in der Zollerhöhung eine der Ursachen für die Bodenpreissteigerung, aber er möchte sie zurückstellen hinter den Einfluß, den die Meliorationen und ähnliche Umstände auf die Bodenpreise gehabt haben. Diese Ansicht mag vielleicht sachlich richtig sein, aber die Art ihrer Begründung ist unbedingt zu bekämpfen. Stechele vergleicht nämlich die Preise der sämtlichen landwirtschaftlichen Produkte im Jahre 1900 mit denen von 1905, sowie die Preise von 1906 mit denen von 1910, und findet, daß die Preissteigerung von 1900 auf 1905 fast ebenso groß ist wie diejenige von 1906 auf 1910. Daraus schließt er dann, daß die Wirkung der Zollerhöhung nicht sehr erheblich gewesen sein kann. Das ist grundfalsch. Selbst wenn man davon absehen dürfte, daß die Getreidepreise 1902—1904 zum Teil niedriger waren als 1900 und daß sie 1907—1909 höher waren als 1910, so hätte doch der Sprung, den die Produktenpreise von 1905 auf 1906, dem Jahre der Zollerhöhung, gemacht haben, auf keinen Fall übersehen werden dürfen, und darin liegt ja gerade der Kernpunkt des ganzen Problems.

Nach alledem kann man den Einfluß der Erhöhung der Getreidezölle auf die Bodenpreisbewegung als unbedingt feststehend ansehen, was auch Männer wie v. Heyden, v. Arnim, Thiel, Kapp und Adolf Wagner durchaus anerkannt haben[2], und bei allen Versuchen, diesen Einfluß abzustreiten, muß man an das Wort Ruhlands denken: „Die Logik gehört im allgemeinen überhaupt nicht zu den Passionen der Schutzzöllner“[3].

Die Erhöhung der Getreidepreise durch die Zölle enthält weiter einen Anreiz zur Vornahme von Verbesserungen im Wirtschaftsbetriebe

[1] Stechele S. 36 ff.

[2] Zit. nach Brentano a. a. O. S. 61.

[3] Ruhland: Kreditfrage S. 45.

zwecks Erzielung höherer Ernteerträge. Dazu muß auch das Inventar verbessert und vermehrt werden[1]. Auf diese Weise erklärt sich zum Teil die starke Zunahme der Inventarwerte an Zahl und Häufigkeit. Zum andern Teile beruht sie aber auf der Vermehrung, der Verbesserung und der höheren Bewertung des Viehstandes. Auf eine eingehendere Darlegung der Ursachen für die Steigerung der Inventarwerte muß bei ihrer ungenauen Festsetzung verzichtet werden[2].

Man könnte versucht sein, zahlenmäßig den Einfluß zu berechnen, den die Erhöhung der Getreidepreise, die Zunahme der Ernteerträge usw. auf die Bodenpreise gehabt haben müssen, und den Grad der Einwirkung der verschiedenen Einflüsse genau gegeneinander abzugrenzen. So wünschenswert es ist, daß solche genauen Berechnungen angestellt werden könnten, so sehr muß man vor ihnen und ihren Ergebnissen warnen, solange wir nicht bessere Einblicke in die Entwicklung der Rentabilität bäuerlicher Anwesen tun können, als dies heute der Fall ist.

Auf zwei Punkte, deren Berücksichtigung bei solchen Berechnungen trotz ihrer außerordentlichen Wichtigkeit nur zu leicht außer acht gelassen werden kann, möchte ich kurz hinweisen. Zunächst darf man bei der Bemessung des Einflusses der gestiegenen Ernteerträge nicht die ganzen Ernteerträge von einem Hektar in zwei Jahren ohne weiteres einander gegenüberstellen. Es ist vielmehr in beiden Jahren derjenige Teil der Erntemenge in Abzug zu bringen, der als Saatgut, Viehfutter, Hinterkorn usw. nicht zum Verkaufe kommen kann, und nur die verkauften Getreidemengen, zu denen allenfalls das für

[1] Damit wird die Erzielung höherer Erträge ermöglicht und so wieder der Bodenwert erhöht (s. auch die Darlegungen S. 412/413 über den Zusammenhang zwischen Bodenpreis und Mobiliarwert), und vielleicht kann man auf diese Weise zu einem Nachweise kommen, daß die Erhöhung der Getreidezölle — alles in allem betrachtet — für die Erziehung der Landwirtschaft sehr nützlich gewesen ist und daß die Erhöhung des Gesamtbodenwertes auch innerlich berechtigt ist. Auf diese Weise könnte man den „Freihändlern" ihr wirksamstes Argument, daß die Getreidezölle eine Schraube ohne Ende darstellen, nehmen. Das vorhandene Material reicht jedoch zu einem solchen Nachweise nicht aus.

[2] Vor allem darf man nicht die plötzliche Zunahme der Inventarwerte in der Ebene in den Jahren 1905 und 1906 im Sinne der vorigen Anmerkung ausnutzen. Davor muß unter Hinweis auf das S. 415/417 Gesagte ausdrücklich gewarnt werden.

die eigene Nahrung verwendete Korn hinzugerechnet werden kann, dürfen miteinander verglichen werden. Da der in Abzug zu bringende Teil der Ernte bei verschiedenen Erträgen ungefähr gleich bleibt, so würde sich bei richtiger Berechnung ergeben, daß der Vorteil, den der Bauer von der Steigerung der Erträge gehabt hat, viel größer ist, als es zunächst den Anschein haben möchte, und daß er ebenso groß, wenn nicht größer ist als der Vorteil, den er von der Erhöhung der Preise gehabt hat[1].

Ferner der Einfluß der Entwicklung des Viehstandes und der Viehpreise: Es mag zunächst vielleicht richtig sein, daß die Qualitätsverbesserungen des Viehstapels unberücksichtigt gelassen werden, obwohl man dabei nicht nur an eine Zunahme der Güte, sondern ebensowohl des Gewichtes der einzelnen Tiere zu denken hat. Auch von dem Unterschiede in der Entwicklung der Preise für Lebendgewicht und Schlachtgewicht soll abgesehen werden. Verfehlt ist es aber, der Zunahme der Viehpreise nur einen Einfluß auf die Inventarwerte zugestehen zu wollen.

Wenn zum Beispiel bei einem Anwesen 10 Stück Rindvieh sich befinden, deren Wert für das Stück 1900 durchschnittlich 250 Mk. und 1910 etwa 325 Mk. betragen hat, dann ist allerdings zunächst nur der Wert des Viehbestandes[2] um 30 % gestiegen. Es wird aber auch jährlich etwas Vieh verkauft, der dafür erzielte Erlös muß seit 1900 gleichfalls um 30 % gestiegen sein, und dementsprechend muß — bei sonst gleichen Verhältnissen — auch der Bodenpreis des ganzen

[1] Zur Erläuterung möge folgendes Beispiel für Roggenerträge dienen. Nehmen wir an, daß ein Hektar 1900 14 dz, 1907 18 dz hervorbringt; dann ist der Gelderlös aus einem ha bei einem Preise von 150 Mk. für den dz nach der ungenauen Berechnung um 28,5 % gestiegen. Zieht man aber beide Male vom Ertrage 4 dz als nicht zum Verkaufe gelangend ab, dann ergibt sich eine Steigerung des Gelderlöses infolge der Ertragssteigerung um 40 %, während er infolge der Erhöhung des Preises von 150 auf 190 Mk. nur um 26,6 % gestiegen ist. Dabei sind die Vorteile aus der Ertragssteigerung gerade beim Roggen viel größer, weil eine viel größere Menge dieser Getreideart in der eigenen Wirtschaft verbraucht wird als hier angenommen ist. (Vgl. dazu Dade in der Neuauflage von Roschers „Nationalökonomik des Ackerbaues" S. 767—788. Dade wird hier eher zu wenig als zu viel in Abzug gebracht haben.) Diese Menge ist bei den verschiedenen Getreidesorten verschieden groß und hängt außerdem von der Größe des Anwesens ab.

[2] Nicht auch des Inventars, dazu gehören noch Maschinen usw.; wenn deren Wert sich gleichgeblieben ist, dann kann der Inventarwert nur in geringerem Maße gestiegen sein.

Anwesens in die Höhe gestiegen sein, in starkem Maße, wenn die Viehzucht die Haupteinnahmequelle für den Betrieb bildet, in schwächerem Grade, wenn sie hinter dem Ackerbau an Bedeutung zurücktritt.

Aber auch wenn das Verhältnis, in dem die Reinerträge gestiegen sind, genau berechnet werden könnte, würde es sich kaum mit dem Verhältnis decken, in dem die Bodenpreise wirklich gestiegen sind. Das könnte nur der Fall sein, wenn die Kaufkraft des Geldes und damit des für die landwirtschaftlichen Produkte erzielten Erlöses und der Zinsfuß sich nicht verändert hätten; das haben sie aber getan.

Zunächst hat man für gleiche Geldsummen seit 1900 immer geringere Waren- oder Arbeitsmengen erhalten[1]. Ein solches „Sinken des Geldwertes" muß auch preissteigernd auf den Boden gewirkt haben, wenn auch ein genauer Nachweis dafür sehr schwierig sein dürfte.

Im Anschluß an die Kaufkraft des Geldes habe ich auch die Entwicklung der Sparkasseneinlagen und der Darlehnskassenvereine untersucht, um einen Überblick über die Entwicklung des allgemeinen Wohlstandes oder richtiger der Kapitalkraft der Bevölkerung zu erhalten (s. Tab. XLIII und XLIV S. 491 und 492). Dabei ergibt sich vor allem bei den Darlehnskassen ein sehr starkes Steigen des Kapitalvermögens besonders seit 1905. Dies wird die Landleute zum Bezahlen höherer Bodenpreise veranlaßt haben. Man muß sich aber davor hüten, diesen Umstand neben die anderen Ursachen als gleichwertig für die Bodenpreis-

[1] Ich beschränke mich darauf, dies festzustellen, ohne einen statistischen Nachweis dafür zu bringen. Die Frage, ob und wieweit die Ursachen der Veränderung in dem Werte des Geldes oder der Waren zu suchen sind, kann hier nicht entschieden werden. Wieweit das internationale Steigen der Getreidepreise mit dem „Sinken des Geldwertes" zusammenhängt oder davon unabhängig ist, entzieht sich meiner Beurteilung, und damit auch die Frage, ob nicht oder wieweit vielleicht das Sinken des Geldwertes erste Ursache der Bodenpreissteigerung gewesen ist und die gestiegenen Getreidepreise erst sekundär in Betracht kommen.

Anm. zu nebenstehender Tabelle XLIII: Aus der großen Zahl der Angaben der Jahrbücher sind nur diejenigen herausgenommen, die auf die Kapitalflüssigkeit der Genossenschaftsmitglieder schließen lassen. Die errechneten Durchschnitte sind aber vielfach nicht genau, weil bei einigen Kassen nicht alle Zahlen angegeben waren. Von zuständiger Seite ist mir auch versichert, daß die Rechner einzelne Posten nicht immer in dieselben Spalten stellen.

Tabelle XLIII. **Übersicht über die Entwicklung der Darlehnskassenvereine.**

(Zusammengestellt aus den Jahrbüchern des Reichsverbandes der deutschen landwirtschaftlichen Genossenschaften[1].)

Jahr	Zahl der Vereine	Durchschnittliche Mitgliederzahl	Durchschnittliche Summe der an die Genossen auf feste Zeit geg. Darlehen am Ende des Jahres	Durchschnittliche Höhe der Spareinlagen bei den Genossenschaften am Ende des Jahres	Durchschnittliche Summe der im Jahre an die Genossen auf feste Zeit gegebenen Darlehen	Durchschnittliche Summe der im Jahre an die Genossen geleisteten Rückzahlungen von fest befristeten Darlehen	Durchschnittliche Summe der im Jahre eingezahlten Spareinlagen	Durchschnittlicher Überschuß der eingezahlten Einlagen plus Rückzahlungen von Darlehen über gegebene Darlehen. (Sp. 7 + Sp. 8 — Sp. 6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
				Bezirke der Ebene (außer Straubing).				
1900	11	(11)[2] 45,2	(10) 23 369	(7) 14 120	(11) 8 780	(11) 5 895	(7) 7 400	+ 4 515
1901	12	(12) 47,6	(12) 27 200	(7) 19 400	(12) 14 290	(12) 7 345	(6) 7 895	+ 950
1902	13	(13) 52	(13) 30 400	(7) 25 800	(13) 12 810	(13) 7 550	(6) 12 700	+ 7 440
1903	14	(14) 53,6	(14) 35 050	(8) 33 950	(13) 14 500	(14) 7 745	(8) 18 350	+ 11 595
1904	14	(14) 58,8	(14) 44 085	(8) 44 500	(12) 21 000	(13) 10 550	(9) 17 150	+ 6 700
1905	15	(15) 63,2	(15) 65 505	(15) 67 850	(15) 28 950	(14) 13 521	(15) 30 400	+ 14 971
1906	15	(15) 72	(15) 72 500	(15) 84 950	(15) 27 200	(15) 13 010	(15) 39 400	+ 25 210
1907	15	(15) 84,3	(15) 91 100	(15) 94 950	(15) 33 350	(15) 14 090	(15) 38 200	+ 18 940
1908	16	(16) 79,2	(15) 104 100	(16) 107 050	(15) 37 010	(15) 21 740	(16) 43 500	+ 28 230
1909	16	(16) 84,6	(16) 114 100	(14) 131 500	(15) 31 600	(13) 22 550	(14) 55 450	+ 46 400
1910	15	(15) 93,4	(14) 145 900	(15) 150 100	(14) 43 800	(14) 21 195	(13) 65 200	+ 42 595
				Waldbezirke.				
1900	11	(11) 92,8	(10) 15 154	(10) 14 336	(11) 29 190	(11) 17 850	(9) 7 100	— 4 240
1901	11	(11) 103,1	(11) 69 350	(10) 19 611	(10) 36 382	(11) 20 050	(10) 8 902	— 7 430
1902	11	(11) 114,8	(11) 73 500	(9) 39 780	(9) 25 700	(11) 26 050	(9) 17 300	+ 17 650
1903	11	(11) 123,0	(11) 90 650	(9) 58 450	(9) 53 150	(10) 26 801	(8) 34 000	+ 7 651
1904	11	(11) 130,3	(11) 105 950	(8) 59 350	(11) 41 250	(10) 29 378	(7) 31 350	+ 19 478
1905	11	(11) 138,2	(11) 117 500	(11) 137 000	(11) 43 300	(11) 32 400	(11) 48 000	+ 37 100
1906	11	(11) 144,9	(11) 103 100	(11) 142 100	(11) 34 200	(11) 33 700	(11) 61 050	+ 60 550
1907	11	(11) 148,9	(11) 118 450	(11) 163 500	(10) 64 048	(10) 47 233	(10) 56 563	+ 39 748
1908	11	(11) 156,0	(11) 139 500	(11) 178 210	(10) 53 854	(10) 35 212	(10) 66 420	+ 47 778
1909	11	(11) 163,5	(11) 148 650	(10) 135 375	(9) 45 850	(10) 30 918	(3) 48 909	+ 33 968
1910	13	(13) 155	(13) 148 950	(13) 180 030	(12) 46 200	(13) 39 700	(13) 54 450	+ 47 950

[1] S. Anm. auf S. 490.

[2] Die in Klammer gesetzten Zahlen geben die Zahl der Kassen an, aus deren Angaben die Durchschnitte berechnet sind.

Tabelle XLIV.

Die Entwicklung der Spareinlagen und deren Verzinsung in den Distriktssparkassen [1].

Distriktive Sparkasse	Jahr	Zahl der Einleger am Schlusse des Jahres	Neue Einlagen Mk.	Rückzahlungen von Einlagen Mk.	Auf 100 Einleger trifft ein Mehr bzw. Weniger an Einzahlungen als an Rückzahlungen Mk.	Zinsfuß %
Dingolfing	1900	1 573	189 659	140 542	3 130	3¹/₂
	1901	1 575	175 583	146 554	1 795	3¹/₂
	1902	1 653	236 543	148 939	5 290	3¹/₂
	1903	1 771	325 625	141 103	8 390	3¹/₂
	1904	1 885	318 369	168 334	7 960	3¹/₂
	1905	2 003	358 387	189 448	8 920	3¹/₂
	1906	2 082	406 978	216 676	9 140	3¹/₂
	1907	2 141	294 361	266 540	1 295	3¹/₂
	1908	2 154	279 534	311 262	— 1 012	3¹/₂
	1909	2 127	283 146	270 758	582	3¹/₂
	1910	2 117	253 323	225 646	1 360	3¹/₂
Landau a. d. Isar	1900	1 152	177 385	179 246	— 161	3¹/₃
	1901	1 210	181 176	139 046	3 490	3¹/₃
	1902	1 280	193 649	148 657	3 480	3¹/₃
	1903	1 397	244 518	165 683	5 640	3¹/₃
	1904	1 538	234 098	158 726	4 910	3¹/₃
	1905	1 642	263 356	195 143	4 140	3¹/₃
	1906	1 669	200 246	146 670	3 205	3¹/₃
	1907	1 744	252 902	204 615	2 760	3¹/₂
	1908	1 800	235 953	208 035	1 551	3¹/₂
	1909	1 866	226 914	226 453	25	3¹/₂
	1910	1 882	271 093	233 523	2 053	3¹/₂
Regen	1900	2 208	341 614	227 957	5 150	3¹/₂
	1901	2 266	379 982	235 649	6 350	3¹/₂
	1902	2 325	381 096	245 161	5 860	3¹/₂
	1903	2 416	426 822	269 254	6 540	3¹/₂
	1904	2 421	405 371	352 770	2 175	3¹/₂
	1905	2 489	487 995	337 718	6 040	3¹/₂
	1906	2 585	544 595	279 648	10 250	3¹/₂
	1907	2 613	395 100	360 118	1 392	3¹/₂
	1908	2 630	369 536	390 055	— 780	3¹/₂
	1909	2 639	544 759	509 755	1 325	3¹/₂
	1910	2 688	515 499	422 944	3 440	3¹/₂
Viechtach	1900	1 382	97 050	80 667	1 184	3
	1901	1 442	96 491	80 250	1 125	3
	1902	1 540	136 013	84 041	3 370	3
	1903	1 572	133 758	127 580	393	3
	1904	1 628	113 189	87 314	1 590	3
	1905	1 619	120 880	107 811	808	3
	1906	1 732	203 628	105 248	483	3¹/₄
	1907	1 790	179 319	143 465	2 005	3¹/₃
	1908	1 833	178 851	121 249	3 145	3¹/₃
	1909	1 948	214 608	129 884	4 360	3¹/₃
	1910	1 985	187 938	130072	2 922	3¹/₂

[1] Diese Tabelle ist z. T. (Jahr 1900, 1901, 1904, 1906) aus d. Ztschr. d. Kgl. Bayr. Statist. Landesamtes zusammengestellt, zum andern Teile aus entsprechenden, nur nicht zum Drucke gelangten Tabellen des Kgl. Statist. Landesamtes, das mir in dankenswerter Weise deren Einsichtnahme gestattete.

steigerung zu setzen. Denn das Steigen des Wohlstandes ist zum großen Teile nur eine Folge der gestiegenen Getreidepreise und der daraus entstandenen Möglichkeit, größere Summen zurückzulegen; in dem Steigen des Kapitalvermögens hat man daher ebensosehr eine Parallelerscheinung wie eine Ursache zu dem Steigen der Bodenpreise zu sehen. Nur das über das sonstige Maß hinausgehende Steigen der Preise für Parzellenwirtschaften in der Ebene könnte man durch die Zunahme des Wohlstandes erklären wollen. Indessen wäre es dann seltsam, weshalb die kleinsten Anwesen nicht ebensosehr im Walde teurer geworden sind, wo der Wohlstand zum mindesten in demselben Maße gestiegen zu sein scheint wie in der Ebene.

Ferner hat der Zinsfuß eine gewisse Bedeutung für den Bodenpreis. Wenn nämlich der Zinsfuß steigt, dann muß der Bodenpreis sinken, wenn die Bodenerzeugnisse ihren Wert nicht verändern; denn je höher der Zinsfuß ist, mit dem der Reinertrag kapitalisiert wird, um so niedriger ist dessen Kapitalwert[1]. Und wenn umgekehrt der Zinsfuß fällt, dann muß der Boden teurer werden.

Solche Einflüsse werden vor allem bei kapitalistisch bewirtschafteten Gütern hervortreten und immer weniger Bedeutung haben, je mehr eine Landstelle hauptsächlich als Gelegenheit zur Verwertung der eigenen Arbeitskräfte angesehen wird. Dies ist zwar in den behandelten Bezirken schon sehr häufig der Fall. Ein Außerachtlassen des Zinsfußes scheint aber doch nicht gerechtfertigt zu sein.

Der allgemeine Landeszinsfuß ist seit 1900 gestiegen.

Dies ergibt sich zunächst für ganz Deutschland aus dem Zinssatze der Pfandbriefe (s. Tab. XLV S. 494), ferner für die behandelten Bezirke aus dem Steigen des Zinsfußes der Sparkassen (s. Tab. XLIV), der landwirtschaftlichen Zentralgenossenschaft in München, einiger Dar-

[1] Ein besonderer Umstand übrigens, der trotz steigenden Zinsfußes beim Wegfall sonstiger Einflüsse die Bodenpreise steigen lassen kann, zeigt sich in einigen Fällen, die in den Jahren eines sehr hohen Zinsfußes auf dem Aktienmarkte und damit eines niedrigen Kursstandes der größtenteils 3½%igen Pfandbriefe, vor allem 1906 und 1907, vorgekommen sein sollen! Da haben Güterhändler Höfe mit hoher Belastung durch Hypotheken eines Pfandbriefinstitutes gekauft; und weil nun die Pfandbriefe zur Rückzahlung der Schuld weit unter dem Nennwerte zu haben waren und diese Tatsache den Bauern nicht klar war, so konnte ihnen unbedenklich ein höherer Preis angeboten werden. Denn das, was als Differenz zwischen den Schulden und den Preisen mehr in bar bezahlt wurde als sonst, konnte ja — vielleicht in noch höherem Maße — wieder eingebracht werden bei Rückzahlung der Pfandbriefschulden.

Tabelle XLV. **Verteilung der Pfandbriefe nach dem Zinssatze.**

(Nach den Bilanzen der deutschen Hypothekenbanken entnommen [und berechnet] aus dem Statistischen Jahrbuch für das Deutsche Reich. Jahrgang 1911 Seite 313.)

Jahr	Es waren ausgegeben Pfandbriefe absolut (in Millionen Mark) überhaupt	zu einem Zinsfuße von 3,2 % und weniger	3,6 % und 3½ %	3¾ %	4 %	4½ %	5 %	in Prozentzahlen überhaupt	zu einem Zinsfuße von 3,2% u. weniger	3,6 u. 3½ %	3¾ %	4 %	4½ %	5 %
1900	6 362,1	—	3930,4	3,2	2419,4	7,1	2,0	100	—	61,9	0,	38	0,1	0,
1901	6 531,9	—	3786,1	2,8	2735,2	6,0	1,8	100	—	58	0,	41,9	0,1	0,
1902	6 836,6	4,0	3797,0	2,4	3025,9	5,7	1,6	100	0,1	55,4	0,	44,4	0,1	0,
1903	7 288,1	3,7	3966,6	58,9	3252,7	5,0	1,2	100	0,	54,6	0,8	44,6	0,1	0,
1904	7 723,0	3,5	4062,4	95,7	3555,5	4,8	1,1	100	0,	52,6	1,2	46,1	0,	0,
1905	8 227,9	4,3	4202,4	139,9	3875,7	4,6	1,0	100	0,	51,1	1,7	47,1	0,	0,
1906	8 568,9	4,1	4237,4	158,0	4164,3	4,2	0,9	100	0,	49,4	1,9	48,6	0,	0,
1907	8 830,7	3,9	4136,6	151,4	4521,3	16,7	0,8	100	0,	46,8	1,7	51,2	0,2	0,
1908	9 311,9	3,7	4027,0	149,1	5087,9	43,4	0,8	100	0,	43,3	1,6	54,6	0,5	0,
1909	9 835,3	3,1	3913,4	143,1	5732,0	43,0	0,7	100	0,	39,8	1,5	58,3	0,4	0,
1910	10 316,9	3,0	3802,4	138,1	6330,4	42,3	0,7	100	0,	36,9	1,3	61,4	0,4	0,

lehnskassenvereine[1] und endlich aus der oben[2] dargelegten Bewegung des Zinsfußes bei Privathypotheken; der Durchschnittskurs der $2^1/_2$ und 3prozentigen Reichsanleihe[3] läßt aus dem Steigen auf und über pari bzw. dem Fallen unter pari den Schluß ziehen, daß das bis 1900 überall bemerkbare Sinken des Landeszinsfußes sich bis 1903 hingezogen, dann aber einem starken Steigen Platz gemacht hat.

Entsprechend dieser Entwicklung müßten seit 1900 oder mindestens seit 1903 die Bodenpreise beim Wegfall anderer Einflüsse gesunken sein. Da das Umgekehrte der Fall ist, so muß man die Wirkung der Zunahme der Reinerträge, d. h. vor allem der zum Teil künstlich erhöhten Getreidepreise, auf die Bodenpreise noch höher anschlagen.

Endlich kann es für die Bewegung der Bodenpreise von Bedeutung sein, daß im Laufe der Jahre andere Personen mit anderen Wünschen als Käufer und Verkäufer aufgetreten sind. Hier mag daran erinnert werden, daß die Zunahme der Handelsgeschäfte der Erklärung bedurfte. Sie war gleichzeitig mit dem Steigen der Bodenpreise zu beobachten, und daher ist es zunächst sehr verführerisch, diese beiden Tatsachen miteinander zu verbinden und die gestiegenen Bodenpreise als Folge des vermehrten Güterhandels zu bezeichnen. Dieses ist auch häufig geschehen[1]. Demgegenüber bleibt aber dann noch mancherlei zu erklären. Wie kommt es, daß die Güterhändler erst mit dem Jahre 1906 eine so starke Tätigkeit entfaltet haben? Großen Gewinn haben sie von jeher gehabt. (Siehe Anhangstabelle D.) *Wie kommt es, daß die Bewegung der Händlerpreise kaum anders verlaufen ist als die der Nichthändlerpreise und daß diese* – abgesehen vom Jahre 1910 – *eher stärker gestiegen sind als jene? Wie sollten endlich in den unteren Größenklassen der Anwesen die den gewöhnlichen Käufen an Zahl doch lange nicht gleichkommenden Handelsgeschäfte einen so starken Einfluß auf die Preisbewegung aller kleineren Anwesen haben?*

[1] Einen statistischen Nachweis kann ich hierfür leider nicht bringen.

[2] S. oben S. 356.

[3] S. Stat. Jahrb. f. d. Deutsche Reich. 1906 und 1911. S. 222 bzw. 312.

[4] Am ausgeprägtesten von dem früheren Ministerpräsidenten Brettreich im bayrischen Reichsrat (Stenogr. Berichte über die Verhandlungen der Kammer der Reichsräte, 35. Landtagsversammlung des bayrischen Landtags. Beilagenband 6 S. 997).

Es wird infolgedessen richtiger sein, anzunehmen, daß die beiden Erscheinungen Parallelerscheinungen sind und daß die beiden gemeinsame Ursache in dem sprunghaften Steigen der Getreidepreise und in der allgemeinen Entwicklung der Rentabilität der Landwirtschaftsbetriebe zu sehen ist.

Dieses wird von den Gegnern nicht ohne weiteres anerkannt werden; ferner wird fast bei jedem Gegenstande, der in den Handel kommt, diesem eine preistreibende Tätigkeit vorgeworfen; deshalb halte ich ein näheres Eingehen auf den Güterhandel und dessen ganze Organisation für berechtigt, um so mehr als es viele einander widersprechende Urteile darüber gibt[1].

Die Personen, die sich mit dem Güterhandel beschäftigen, bedürfen zunächst der Klarlegung. Helferich meint, sie gehörten im wesentlichen der Gruppe der unteren Agenten, Zigarrenhändler usw. an. Dieses stimmt jedenfalls nicht für die heutige Zeit und die von mir behandelten Bezirke. Ich möchte die Güterhändler vielmehr in drei Gruppen teilen. Der ersten Gruppe gehören die israelitischen Händler an, die vor allem in der Ebene am häufigsten Träger der Güterhandelsgeschäfte sind und besonders häufig die aufgekauften Anwesen zertrümmern. Diese Händler wohnen zum größten Teile außerhalb Niederbayerns, meistens mehrere zusammen, — wie denn auch meistens eine Zertrümmerung von mehreren zusammen vorgenommen wird (wenn dies auch nicht immer im Grundbuch erscheint), und wie auch sämtliche Händler eine Art Ring bilden und sich nicht gegenseitig „ins Gäu gehen", — und zwar lassen sie sich besonders in größeren Verkehrszentren nieder, so z. B. in Nürnberg, Fürth, Augsburg, Crailsheim, Regensburg, Straubing, Fischach, Gunzenhausen, Butten-

[1] An Literatur nenne ich hier vor allem: a) J. Pfleger, Die Güterzertrümmerung in Bayern. München 1904. b) Ein Referat von Prof. Helferich über die Güterzertrümmerung in der Sitzung des Generalkomitees des Landwirtschaftlichen Vereins in Bayern (= bayrischer Landwirtschaftsrat) vom 18. März 1892. c) v. Lerchenfeld-Köferung: Die Güterzertrümmerung und die bayrische Landwirtschaft. München 1907. d) Den oben erwähnten Bericht über die Verhandlungen der bayrischen Reichsratskammer. e) Die amtliche Zertrümmerungsstatistik, veröffentlicht im Statistischen Jahrbuch für das Königreich Bayern und in der Zeitschrift des Kgl. Bayr. Statist. Bureaus (dort findet sich auch im Jahrg. 1909, S. 32 ff. eine Abhandlung von Bezirksamtsassessor Dr. Schmelzle über die Güterzertrümmerung). Endlich in allen agrarischen Zeitschriften in jedem Jahrgang verstreute Bemerkungen, von denen mir am sachkundigsten die Ausführungen in der Zeitschrift für Agrarpolitik, 1910, S. 155 zu sein scheinen.

wiesen usw.; je einer wohnt sogar in Mannheim und in der Rheinpfalz. Diese Leute sind fast immer ausgebildete Kaufleute und verfügen entweder selbst über große Kapitalien oder genießen einen sehr großen Kredit. Jedenfalls kommt es bei ihnen verhältnismäßig selten vor, daß sie die gekauften Anwesen nicht gleich bezahlen und die vorhandenen Schulden nicht schnell abtragen. Die Bauern in der Ebene bevorzugen den geschäftlichen Verkehr mit dieser Gruppe, weil sich dabei alles sehr glatt abwickelt.

Eine zweite Gruppe stellen dann intelligente und kapitalkräftige Eingesessene dar, die, durch hohe Gewinne der Güterhändler gelockt, auch ihr Glück im Güterhandel haben versuchen wollen. Es handelt sich hier meist um Brauerei- oder Mühlenbesitzer oder sonstige Gewerbetreibende mit oder ohne gleichzeitigen Landwirtschaftsbetrieb, die durch ihren gewerblichen Betrieb sehr viele Beziehungen zur Landbevölkerung haben; auch einige Landwirte finden sich in dieser Gruppe, die dann sehr häufig auch ihr eigenes Anwesen zerschlagen. Endlich kann man auch einige Holzhändler in diese Gruppe einreihen, die waldreiche Anwesen aufkaufen, um sie nach mehr oder weniger gründlicher Abholzung des Waldes ganz oder zerstückelt weiter zu verkaufen. Bei allen diesen Leuten ist meistens eine ziemliche Kapitalkraft vorhanden (manche unter den Brauern sind Geldgeber der ganzen Gegend), jedoch kommt ab und zu ein zu großes Eingehen von Verbindlichkeiten vor, unter denen dann ein Zusammenbrechen erfolgt. Manche dieser Leute werden als Wohltäter einer weiten Umgegend gepriesen und genießen ein unbeschränktes Vertrauen; vor allem ist das in den Waldbezirken – entsprechend ihren patriarchalischen Sitten – der Fall, in denen die jüdischen Güterhändler hinter ihnen sehr zurücktreten müssen.

Die dritte Gruppe entspricht etwa den Personenkategorien, aus denen Helferich ausschließlich die Güterhändler sich zusammensetzen läßt. Es sind dies – freilich nicht Zigarrenhändler, sondern – kleine Viehhändler, „Schmuser" und wie diese Leute sich sonst nennen. Diese Gruppe hat aber sehr wenig Bedeutung. Die ihr angehörenden Personen sind wenig kapitalkräftig, und es entstehen bei der Bereinigung des Grundbuches oft ziemlich viele Schwierigkeiten.

Auf der anderen Seite stehen die Landwirte, die ihr Anwesen verkaufen. Diese hat man oft als solche bezeichnet, die überschuldet waren, sich in einer drückenden Abhängigkeit von einem Güterhändler be-

fanden oder infolge einer sonstigen Notlage ihr Anwesen an ihn verkauften. Die amtliche Statistik glaubt besonders aus den Ursachen zum Verkaufe auf eine ungünstige wirtschaftliche Lage der Verkäufer schließen zu können. Es müssen aber zunächst die von den Dorfbürgermeistern stammenden Angaben über die Verkaufsursachen mit sehr großem Mißtrauen betrachtet werden, und da bei etwa 25 % aller Fälle überhaupt keine Ursachen angegeben sind (diese liegen dann nach meiner Erfahrung kaum in einer Überschuldung usw.), so hat eine derartige Statistik keinen allzu großen Wert. Vor allem aber dürfen aus den Ursachen zum Verkaufe an einen Güterhändler erst dann besondere Schlüsse gezogen werden, wenn man auch über die Ursachen zu sonstigen Verkäufen unterrichtet ist und beides vergleichen kann. Das kann man aber nicht. Unter diesen Umständen muß man an dem Schlusse festhalten, zu dem die oben geschilderten Ergebnisse der Eigentumswechsel-, Hypothekar- und Preisstatistik zwingen, daß nämlich in erster Linie seßhafte und gutgestellte Landleute, deren Land sich in gutem Zustande befindet, ihre Anwesen an die Güterhändler verkaufen (s. oben S. 391/92, 412, 458).

Es muß ferner aufs äußerste bestritten werden, daß die Landwirte, die von den Güterhändlern etwas kaufen, in deren wirtschaftliche Abhängigkeit geraten. Die Güterhändler stunden freilich in den meisten Fällen den Kaufpreis ziemlich vollständig, aber sie hüten sich wohl, dies zur Ausübung irgendeines Druckes zu benutzen, da sie sich dadurch bei ihren künftigen Geschäften nur selbst schaden würden. Zu einem nicht geringen Teile werden die Kaufschillinge auch an Sparkassen und kleinere Privatbanken abgetreten.

Die Gründe für das Vorhandensein einer so ausgeprägten Vermittlungstätigkeit im Handelsverkehr mit dem landwirtschaftlichen Boden müssen in der Psychologie des niederbayrischen Bauern gesucht werden. In geschäftlichen Dingen ziemlich schwerfällig, wird es ihm meistens so gut wie unmöglich, bei der geringen Nachfrage nach großen Anwesen seinen Hof, wenn er dieses wünscht, zu verkaufen oder der Schwierigkeiten einer Zerschlagung Herr zu werden. Da greift der Güterhändler ein, der seinerseits infolge des Unterschiedes zwischen dem Hektarpreis für große Anwesen und kleinere Stückländereien bei Entfaltung einer geschäftlichen Regsamkeit und Gewährung von hohem Kredit große Gewinne aus einer Zertrümmerung zu erzielen vermag.

Die kleinen Söldner usw. sind andererseits auch eher bereit, mit einem Auswärtigen in Handelsbeziehungen zu treten als mit einem Nachbar, von dem sie fürchten, übervorteilt zu werden, und dem sie nicht gerne Einblick in ihre persönlichen Verhältnisse gewähren.

Auf diese Weise verschwinden die großen Anwesen und vergrößern sich die kleineren und mittleren Anwesen, und dieser Vorgang entspricht den tatsächlichen Bedürfnissen, da bei den größeren Anwesen der Mangel an Betriebskapital einer intensiven Bewirtschaftung besonders entgegensteht. Es wird freilich viel von den Nachteilen geredet, die eine unzweckmäßige Bildung des Restgutes mit sich bringen müsse, und es wird behauptet, daß jedes Restgut im Verhältnis zu seiner Fläche zu viele Gebäude habe. Das wird jedoch in der Ebene zum Teil dadurch vermieden, daß die Gebäude eines großen Anwesens nach dessen Zertrümmerung gegen die Gebäude eines mittelgroßen und diese manchmal wieder gegen diejenigen eines noch kleineren Hofes eingetauscht werden; im Walde hingegen besteht der Gebäudekomplex eines größeren Hofes meistens aus mehreren Häusern, die zum Teil zur Aufnahme der Altenteiler und der Hintersassen gedient haben, und durch deren Abtrennung werden mehrere Restgüter aus einem Anwesen gebildet[1].

Es darf aber auch eine andere Seite am Güterhandel nicht verschwiegen werden: in einer großen Anzahl von Fällen ist der Kauf eines Anwesens nur infolge einer Übereilung geschehen. Ich kenne ziemlich viele Fälle, in denen ein Bauer, der sich vorher vielleicht leise mit Verkaufsabsichten getragen hat, durch ein plötzliches hohes Angebot verlockt wurde, sofort sein Anwesen zu verkaufen; nachher hat sich dann eine große Reue darüber eingestellt, die in einigen Fällen so starke Formen annahm, daß eine zeitweilige Überführung in ein Irrenhaus nötig wurde. Ebenso ist eine Übereilung der Parzellenkäufer sehr häufig zu bemerken.

Hiermit komme ich zu dem starken Anschwellen der Güterhandelsgeschäfte im Zusammenhang mit dem Steigen der Bodenpreise. Ich verweise dabei zunächst auf die in Hopfenbaugegenden gemachte und allgemein anerkannte Beobachtung, daß mit einem starken Steigen

[1] Man beachte in der Anhangstabelle D alle die Fälle, in denen mehrere Anwesen zusammengefaßt sind. S. auch oben S. 349, 409/10.

der Hopfenpreise ein außerordentlich häufiger Grundstückswechsel und eine starke Bodenpreissteigerung Hand in Hand geht; es sind dann in Erwartung mehrerer solcher Jahre hauptsächlich alle kleineren Landwirte bestrebt, auf jeden Fall Land zuzukaufen; auf der anderen Seite gibt es viele größere Bauern, die infolge familiärer oder sonstiger Umstände, z. B. infolge Dienstbotenärgers, wünschen, ihr Anwesen loszuschlagen; sie tun dieses sofort, wenn sie einen hohen Preis erhalten können und einen Konjunkturgewinn machen zu können glauben; die Annahme allein, daß ein solcher gemacht werde, vermag schon einen Bauern zum Verkaufe seines Hofes zu verlocken.

Genau dieselben Stimmungen finden sich in Ackerbaugegenden bei steigenden Getreidepreisen, nur in geringerem Maße, da sich bei ihnen kein so starkes Emporschwellen wie bei den Hopfenpreisen zeigt. Eine Zeit steigender Produktenpreise ist also der richtige Augenblick für den Güterhändler, da er dann, aber auch nur dann damit rechnen kann, die Stückländereien bei einer Zertrümmerung unbedingt und in kurzer Zeit[1] losschlagen und so lediglich durch Ausnutzung der Unterschiede in den Hektarpreisen einer großen und kleinen Fläche einen großen Gewinn erzielen zu können.

Darauf und in einer sehr großen Anzahl von Fällen auf dem stückweisen Verkaufe des Inventars, wodurch ein hoher Erlös erzielt wird, sowie im Walde auf dem Verkaufe des Holzes beruht der Gewinn des Händlers ganz allein, und es ist durchaus falsch, wenn man ihn nur durch eine Verteuerung des Bodens erklären will oder andererseits aus dem Gewinne der Güterhändler die Verteuerung des Bodens berechnen und erklären will, wie dies Brettreich in seiner oben erwähnten Rede getan hat. Nur soviel ist richtig, daß mit einem plötzlichen Verschwinden des Güterhandels die Bodenpreise wahrscheinlich sinken würden, da dann die großen Anwesen kaum mehr verkauft werden könnten. Das Vorhandensein des Güterhandels hat es wohl auch nur möglich gemacht, daß die Bodenpreise zu einer solchen Höhe sich entwickelt haben, aber Ursache zu ihrem Steigen ist er nicht gewesen. Nur die erwähnte Preissteigerung für Stückländereien bei den Zertrümmerungsverkäufen in der Ebene im Jahre 1910 könnte eine Ausnahme hiervon bilden. Es wäre möglich, daß die Händler

[1] Das ist sehr wesentlich, da eine längere Verwaltung sehr viel Geld kostet.

unter dem besonders anfänglich starken Drucke des Güterzertrümmerungsgesetzes zu hohen Preisforderungen bestimmt worden sind[1] [2].

Weiter wird häufig die Vermehrung der Bevölkerung zur Erklärung einer Bodenpreissteigerung angeführt. Dies kann zunächst so verstanden werden, daß die allgemeine Bevölkerungszunahme das Steigen der Getreidepreise hervorgerufen hat und daher vor dieser als erste Ursache für das Steigen der Bodenpreise in Betracht kommt. Es wird aber meistens so aufgefaßt, daß die vermehrte Nachfrage der größeren Volksmenge, der keine Vermehrung in dem anzubietenden Boden entgegensteht, unmittelbar die Verteuerung des Bodens hervorgerufen hat. Diesen Grund halte ich aber für die Zeit von 1900 bis 1910 in dem Erhebungsgebiet nicht für besonders wichtig.

Es ist zunächst bedenklich, nur die Bevölkerungszahl an sich zu beobachten ohne Heranziehung einer Statistik über die Entwicklung der selbständigen Haushaltungen, die nicht so stark zugenommen haben wie die Bevölkerungszahl. Vor allem aber ist die Bevölkerungsvermehrung in besonderem Maße den Städten und solchen Orten zugute gekommen (vgl. Tab. XLVI), in denen die kleinen, mehr lediglich als Häuser anzusprechenden Anwesen überwiegen, und da mag denn auch die Bewegung dieser Häuserpreise im Zusammenhange stehen mit der Bevölkerungsvermehrung.

---

[1] Welche Wirkungen das Güterzertrümmerungsgesetz seitdem gehabt hat und weiter haben wird, läßt sich aus dem erhobenen Material nicht erkennen. Die Zahl der Zertrümmerungen ist nach der amtlichen Zertrümmerungsstatistik jedenfalls zurückgegangen. Über den Einfluß dieses Rückganges auf die Bodenpreise vermag ich nichts zu sagen, da mir die tatsächlichen Unterlagen hierfür fehlen. Zu einem endgültigen Urteil über das Gesetz wird man erst kommen dürfen, wenn die unsichere Übergangszeit überwunden ist, was wohl noch kaum der Fall ist. Vgl. darüber den Artikel in den Münchener Neuesten Nachrichten Nr. 311, Vorabendblatt vom 21. Juni 1913.

[2] Für die Betrachtung der Anhangstabelle D möchte ich noch erwähnen, daß bei ihrer Aufstellung die Unkosten der Güterhändler nicht beachtet sind und diese daher ebenso wie die in einigen Bezirken noch abzuziehenden Bodenzinse den Reingewinn bzw. Verlust beträchtlich niedriger bzw. höher erscheinen lassen würden als den errechneten Rohgewinn bzw. Verlust. Neben dem Erlös aus den Immobilien muß auch das Schicksal der Mobilien betrachtet werden; da läßt sich manchmal bemerken, daß beim Kaufe des Güterhändlers ein Preis für Mobilien nicht ausgeschieden ist, wohl aber beim Verkaufe des Restgutes.

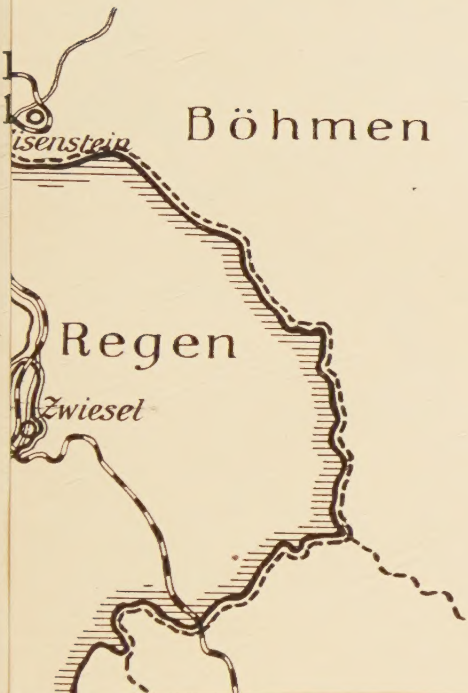
Tabelle XLVI. **Die Bewegung der Bevölkerung**[1].

Bevölkerungsziffer nach der Zählung von	Gemeinden Deggendorf ländliche	Deggendorf städtische	Dingolfing ländliche	Dingolfing städtische	Landau ländliche
1900	14 413	1 604	10 445	928	7333
1905	14 426	1 754	10 495	991	7578
1910	14 706	1 820	10 669	1 003	8808

Tabelle XLVI (Fortsetzung).

Bevölkerungsziffer nach der Zählung von	Gemeinden Regen ländliche	Regen städtische	Straubing ländliche	Viechtach ländliche	Viechtach städtische
1900	17 031	10 063	12 543	18 705	3387
1905	17 643	10 598	14 217	19 388	3513
1910	17 654	11 218	13 528	19 811	3660

[1] Nur die Bevölkerung der tatsächlich behandelten Gemeinden ist berücksichtigt.


Böhmen
isenstein
Regen
Zwiesel